

Geschäftsbericht 2016

mit Lagebericht und Jahresabschluss





Inhalt

Gedenken.....	4
Menschen und Zahlen	5
Bericht des Vorstands.....	6
Bericht des Aufsichtsrates.....	13
Bestätigungsvermerk	14

Lagebericht 2016

A. Grundlage des Unternehmens	16
B. Wirtschaftsbericht.....	16
C. Prognose,- Risiko- und Chancenbericht	21

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Bilanz zum 31.12.2016	23
Gewinn- und Verlustrechnung.....	26
Anhang.....	27



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016
sind nachstehende Mitglieder durch Tod
aus der Genossenschaft ausgeschieden:

Allweier, Erwin	Krone, Karsten
Baur, Helmut	Müller, Regine
Bertelsbeck, Sigismund	Pfaus, Gerd
Bleileven, Lydia	Raupp, Fritz
Boller, Johanna	Reinhardt, Ursula
Brumunt, Hans	Sautter, Elisabeth
Dickau, Marianne	Schöchlin, Maria
Heim, Irene	Stern, René
Helbling, Rudolf	Spieß, Hermann
Herrmann, Robert	Tanneberg, Dieter
Inal, Mustafa	Teschke, Jürgen
Klein, Petra	Vögtlin, Kurt

Den Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

Menschen und Zahlen

Die Genossenschaft auf einen Blick, Stand 31.12. 2016

Organe und Mitarbeiter

Vorstand

Rainer Hunn, Geschäftsführer

Peter Blubacher, Bankdirektor

Aufsichtsrat

Peter Erhardt, Betriebswirt (VWA)

– Vorsitzender –

Andreas Rühle, Dipl. Bankbetriebswirt

– stellvertretender Vorsitzender –

Margrit Paul, Dipl. Ingenieurin

– Schriftführerin –

Michael Moser, Dipl. Betriebswirt (BA)

Jürgen Zuckschwert, Steuerberater

Mitarbeiter/innen

Geschäftsführung	1
Angestellte	8
Regiebetrieb	2
Auszubildende	1

Prüfungsverband

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

Herdweg 52
70174 Stuttgart

Zahlen

Mitglieder	2206
Wohnungen	730
Gewerbeeinheiten	8
Garagen und Stellplätze	609

Bilanzsumme	47,68 Mio. €
Geschäftsguthaben	3,21 Mio. €
Spareinlagen	7,02 Mio. €
Anzahl Sparkonten	455

Bericht des Vorstands

Unsere Neubauvorhaben

Im Baugebiet „Hohe Straße“, nahe Hieber und Vitra, geht es voran. Noch in diesem Jahr soll die Erschließung des ersten Teils des großen Neubaugebietes erfolgen, in dem uns ein Grundstück mit 3.149m² gehört.

Die Planungen für die Bebauung sind bereits angelaufen und wir hoffen bis zum Spätherbst den Bauantrag stellen zu können. Entstehen sollen insgesamt 33 Zwei-, Drei-, und Vierzimmerwohnungen auf vier Etagen inklusive Attikageschoss. Alle drei Baukörper erhalten einen Aufzug, sowie eine gemeinsame Tiefgarage. Wir setzen auch hier wieder auf die bisher bewährte Ausstattung aller Wohnungen mit Fußbodenheizung, großen Balkonen/ Dachterrassen und Einbauküchen.

Die Arbeiten in der Gustave-Fecht-Straße sollen Ende 2017/ Anfang 2018 beginnen, mit einem geplanten Bezug bis Mitte 2019.

2016 haben wir hierfür Planungskosten von 7,1 T€ aufgewendet, die reinen Baukosten betragen rund 7,5 Mio. €.



Modernisierung und Aufstockung Lindenstraße 14-18, 39-43

Die Objekte Lindenstraße 14-18 und 39-43 im Weiler Stadtteil Haltingen gehören mit insgesamt 44 Wohneinheiten zu den größeren Modernisierungsprojekten der Genossenschaft. 2017 und 2018 modernisieren wir die 1960 gebauten Häuser umfangreich. Neben einer Wärmedämmfassade und neuen Fenstern erhalten alle Wohnungen neue, größere Balkone, die Kellerdecken werden gedämmt, der Treppenhaus- und Eingangsbereich neu gestaltet sowie ein Fahrradhäuschen gebaut.

Beide Häuser erhalten außerdem ein zusätzliches Vollgeschoss mit jeweils 6 Wohnungen unterschiedlicher Größen. Nachverdichtungen im Bestand sind eine gute und oftmals auch die einzige Möglichkeit, zusätzlichen städtischen Wohnraum zu schaffen. Daher prüfen wir bei jedem Modernisierungsvorhaben die Machbarkeit einer Aufstockung.

Bereits 2009 wurden beide Objekte an eine ökologisch sinnvolle Pelletheizung angeschlossen,

als Vorratslager wurde ein Erdsilo im Hofbereich Lindenstraße 39-43 geschaffen. Durch die energetischen Maßnahmen können die Effekte dieser sparsamen Heizmethode künftig noch besser genutzt werden, auch der Wärmebedarf für die zusätzlichen Wohnungen ist noch gedeckt.



Verkauf von Häusern

Von den insgesamt 99 Einfamilienhäusern, die sich Anfang 2016 noch im Bestand der Genossenschaft befanden, haben wir im Jahresverlauf sechs Häuser verkauft. Wenn die oft seit vielen Jahrzehnten von den selben Mietern bewohnten Häuser frei werden, steht der Aufwand für die dann notwendige Sanierung in keinem Verhältnis. Aus diesem Grund werden die Häuser von uns ausgeschrieben und verkauft. Der Kaufpreis orientiert sich an Grundstücksgröße und Zustand des Hauses, sowie am aktuellen Marktpreis. Die Nachfrage ist groß, wir erhalten für freie Häuser zahlreiche Bewerbungen.

Aber auch für Mieter besteht die Möglichkeit, das von Ihnen seit vielen Jahren bewohnte Haus zu kaufen- bei der derzeitigen Zinslage eine gute Möglichkeit zu günstigen Konditionen ein Haus in bester Innenstadtlage zu erwerben.





Spareinrichtung

Wir konnten in 2016 einen Zuwachs von insgesamt 517.659,70 € verzeichnen (2015: 439.462,30 €). Durch den Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat, vorerst keine neuen Mitglieder mehr aufzunehmen, sind die Zuwächse begrenzt und der Sparbestand insgesamt nur moderat gestiegen.

Von unseren Mitgliedern wird die Spareinrichtung weiter gut angenommen – in der Regel legen Sparer, deren Anlage ausläuft, das Geld wieder bei uns an.

Spareinlagen

Im Einzelnen gliedern sich die Spareinlagen wie folgt:

Kündigungsfristen	3 Monate	2.020.561,55 €
Kündigungsfristen	12 Monate	93.745,80 €
Kündigungsfristen	48 Monate	37.231,75 €
Festzinsvereinbarung	12 Monate	1.385.591,52 €
Festzinsvereinbarung	24 Monate	1.322.138,50 €
Festzinsvereinbarung	48 Monate	769.596,92 €
Festzinsvereinbarung	60 Monate	1.392.296,21 €
Gesamtsumme		7.021.162,25 €

Bundesweit gibt es 47 Baugenossenschaften mit eigener Spareinrichtung.

Die Berechtigung zum Betrieb einer eigenen Spareinrichtung wird durch die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Behörde des Finanzministeriums) erteilt, und ist an strenge Auflagen und Voraussetzungen geknüpft.

Für das Spargeschäft gelten die Verordnungen

des Kreditwesengesetzes, der Bankenaufsicht und die Anforderungen des Geldwäschegesetzes. Relevante Mitteilungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sind zu beachten.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Mitgliederentwicklung

Der 2014 erstmalig beschlossene Aufnahme-stopp für Neumitglieder wurde auch 2015 und 2016 um jeweils ein Jahr verlängert. Noch immer ist die Nachfrage sehr hoch, so dass auch weiterhin viele – auch langjährige – Mitglieder auf den Bewerberlisten für eine Wohnung stehen. Auch Nichtmitglieder können sich auf freie Wohnungen bewerben und erhalten dann nach einer eventuellen Wohnungszusage die Mitglied-

schaft. Kinder unter 12 Jahren können weiterhin angemeldet werden, auch Vollübertragungen sind möglich.

2016 verringerte sich die Anzahl der Mitglieder um insgesamt zwei auf 2.206 am Jahresende. Den Beitritten standen somit mehr Kündigungen gegenüber.

Personelle Struktur

Die 3-jährige Ausbildungszeit von Janika Böhler endete 2016. Nachdem sie bereits in der Ausbildung sehr gute Leistungen gezeigt hatte freuten sich Vorstand und Mitarbeiter, Frau Böhler im Team der BG begrüßen zu können. Sie ist für alle Fragen und Anliegen rund um die Mitgliederbetreuung zuständig und wird Frau Beierer künftig auch im Bereich Spareinrichtung unterstützen.

Ende 2016 begann Frau Böhler außerdem eine Fortbildung zur geprüften Wirtschaftsfachwirtin bei der IHK, um ihre Kenntnisse zu vertiefen.

Im September 2016 hat Lisa Weber ihre Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement bei uns begonnen. Sie wird wie zuvor Frau Böhler alle Abteilungen durchlaufen und ist momentan im Bereich Technik eingesetzt.



Ausblick

Mit unserem Neubauvorhaben in der Gustave-Fecht-Straße/Neubaugebiet „Hohe Straße“ gehen wir einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Wohnungsversorgung. Auch die zwölf neuen Wohnungen in der Aufstockung Lindenstraße sollen dazu beitragen. Trotzdem wissen wir natürlich, dass auch diese Maßnahmen nur ein Tropfen auf dem heiß umkämpften Wohnungsmarkt im Landkreis Lörrach ist. Allein in der Region fehlen in den nächsten Jahren tausende Wohnungen, um alle Menschen adäquat mit Wohnraum versorgen zu können. Hier sind Politik und Kommunen gleichermaßen gefragt. Durch steigende Grundstückskosten und umfangreiche Bauvorschriften wird das Bauen immer weiter

verteuert, und damit letztendlich die Miete für den Endverbraucher.

Auch in den kommenden Jahren wollen wir im Neubaubereich aktiv bleiben – für das große Bauhofareal, auf dem unsere Geschäftsstelle steht, planen wir die Durchführung eines Architektenwettbewerbs. Entstehen könnten hier mehrere Wohnhäuser – eine konkrete Planung gibt es jedoch noch nicht.

Wir versuchen außerdem, unser Grundstücksportfolio wenn möglich zu erweitern und sind verstärkt auf der Suche nach Grundstücken im näheren Umfeld.

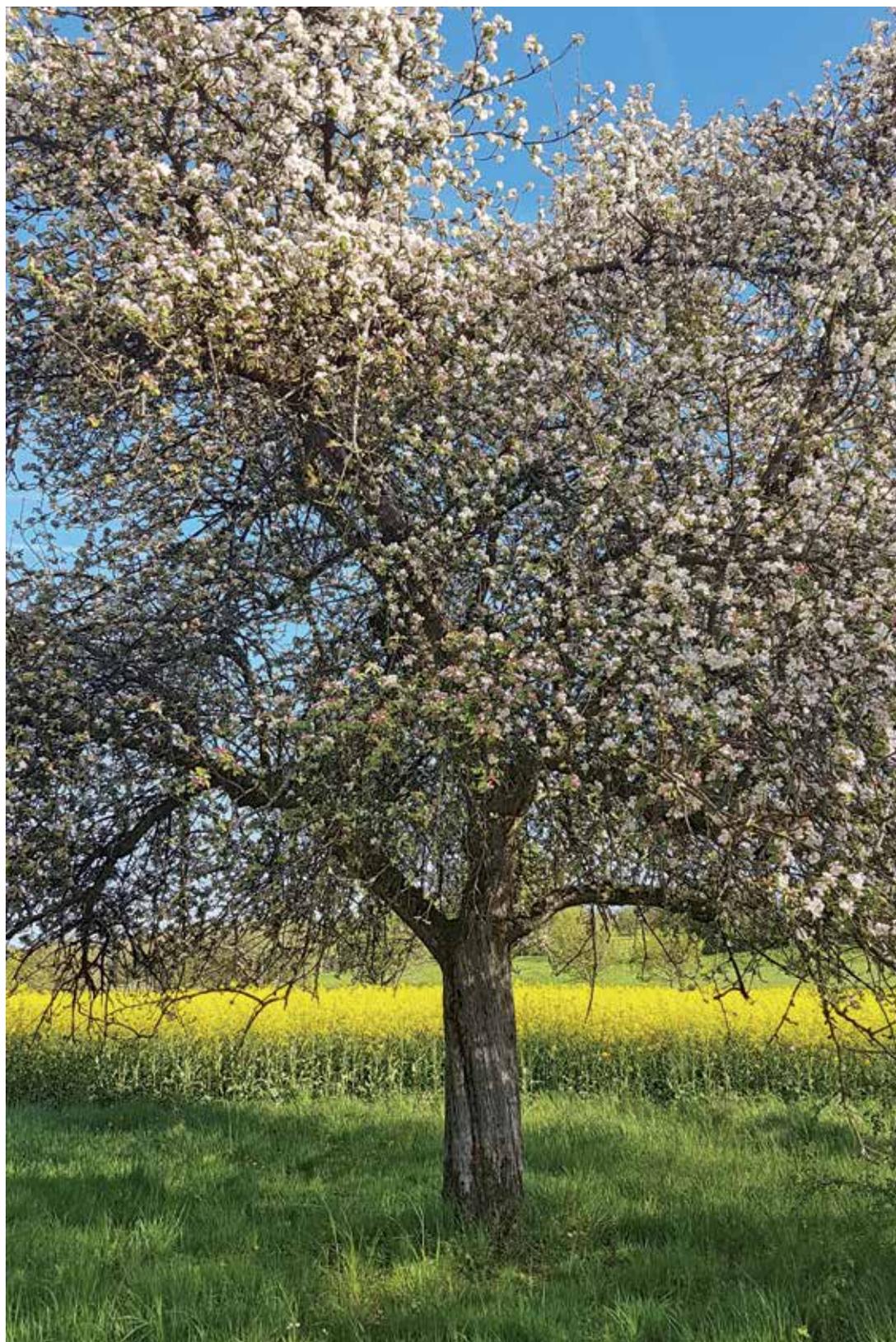


Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz, sowie bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets faire und vertrauensvolle Unterstützung in wichtigen Entscheidungen.

Dank gilt allen Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wir bedanken uns bei allen Geschäftspartnern für die angenehme Zusammenarbeit.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2016 vom Vorstand über den Geschäftsablauf und wichtige Geschäftsvorfälle umfassend und sachgerecht informiert.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei getrennten Aufsichtsratsitzungen, sowie zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses, einer Sitzung des Bauausschusses, einer Kassenprüfung und zahlreichen Besprechungen des Wohnungsausschusses wurden die aktuellen Geschäftsangelegenheiten eingehend beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

Durch den gut funktionierenden Informationsfluss zwischen Vorstand und Aufsichtsrat konnten die durch Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben stets wahrgenommen und erfüllt werden.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart, wurde vom 03. April bis zum 21. April 2017 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat das am 29. Mai 2017 vorgelegte vorläufige Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen. Er hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft, für in Ordnung befunden und den Vorschlag des Vorstandes befürwortet. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, ihn ebenfalls zu billigen. Ebenso empfehlen wir der Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand für die sehr gute Zusammenarbeit und für die gute

und erfolgreiche Tätigkeit im vergangenen Jahr. Ebenso bedanken wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft in der technischen Abteilung, in der Verwaltung und im Regiebetrieb für die geleistete gute Mitarbeit.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats danke ich für ihren Einsatz und die gute Zusammenarbeit und allen Genossenschaftsmitgliedern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Weil am Rhein, 12. Juni 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Erhardt

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG, Weil am Rhein, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 Rah-

men 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 21. April 2017

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

gez.

Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez.

Schwärzle
Wirtschaftsprüfer



Lagebericht 2016

A. Grundlage des Unternehmens

B. Wirtschaftsbericht

C. Prognose,- Risiko- und Chancenbericht

A. Grundlage des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft deren Zweck die Wohnversorgung ihrer Mitglieder ist. Sie wurde am 19.01.1913 gegründet und ist unter der GnR-Nummer 410048 beim Registergericht des Amtsgerichts Freiburg eingetragen. Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Stadt Weil am Rhein mit ihren Ortsteilen. Weitere Niederlassungen sind nicht vorhanden.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft beschränkt sich ausschließlich auf das Stadtgebiet, sowie die Ortsteile Haltingen und Friedlingen.

Nach der Satzung in der Fassung vom 08. Juli 2013 widmet sich die Genossenschaft der Wohnversorgung ihrer Mitglieder. Daneben wird eine Spareinrichtung geführt, deren Nutzung nach §15 Abgabenordnung den Mitgliedern und deren Angehörigen vorbehalten ist.

B. Wirtschaftsbericht

In Baden-Württemberg wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000

Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten acht Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten drei Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit drei Prozentpunkte

über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Durch den angespannten Wohnungsmarkt im Landkreis Lörrach ist die Vermietungssituation

durchweg sehr gut, strukturelle Leerstände ergeben sich nicht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiter hoch, so dass wir auch für 2017 keine Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermietung erwarten.

I. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Am Bilanzstichtag befinden sich 730 Wohnungen im Bestand der Genossenschaft. Die Veränderungen resultieren aus dem Verkauf von sechs Einfamilienhäusern in Weil und Haltingen, sowie aus dem Zugang von 21 Neubauwohnungen in der Leimgrubenstraße 6, 6/2 und 6/3. Die gesamte Wohnfläche mit Gewerbeflächen beträgt zum Bilanzstichtag 53.551,75m².

Zum eigenen Bestand gehören außerdem acht Gewerbeeinheiten, 160 Tiefgaragenplätze, 163 Einzelgaragen, 37 Carports sowie 249 Autoabstellplätze. Die Veränderungen resultieren aus dem Zugang der Gewerbeeinheit „Haus der kleinen Stühle“ in der Leimgrubenstraße 6/1, 35 neuer Tiefgaragenplätze sowie 5 zusätzlicher Abstellplätze ebenfalls in der Leimgrubenstraße.

Insgesamt haben wir 2016 rund 3.014,1 T€ in unseren Wohnungsbestand investiert. Für die Modernisierung der Objekte Lindenstraße 14-18 und 39-43 fielen erste Kosten in Höhe von rund 100,6 T€ an.

Für Instandhaltungsarbeiten bei Wohnungswechseln fielen 2016 rund 301,0 T€ an. Für diverse Erneuerungen von Einzelheizungen oder Gasthermen wurden rund 20,9 T€ aufgewendet.

Die Aufzugsreparaturen in diversen Objekten schlugen mit 13,8 T€ zu Buche. Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung von Gebäuden, Wohnungen und Garagen betrugen 2016 rund 259,9 T€.

Bei Altmietverträgen ist vereinbart, dass die Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

getragen werden, hier fielen 2016 insgesamt 21,7 T€ an.

Für das Objekt Marksteinweg fielen Planungskosten in Höhe von 5,8 T€ an.

Neubautätigkeit

Für unser Neubauprojekt in der Leimgrubenstraße fielen 2016 Kosten in Höhe von 2.283,3 T€ an. Der Neubau konnte im Februar (KiTa), bzw. April (Wohnungen), fertiggestellt werden.

In der Gustave-Fecht-Straße entsteht das nächste Neubauvorhaben mit 33 Wohnungen und Tiefgarage, hier fielen 2016 Planungskosten von 7,1 T€ an.

Entwicklung

Der Vorstand der Baugenossenschaft Haltingen Weil eG beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv. Die Vermietungssituation ist durchweg sehr gut, die Mieten steigen durch Anpassungen bei Neuvermietung sowie durch den Zugang von neu erbauten Wohneinheiten stetig. Die Baugenossenschaft ist finanziell stabil aufgestellt, so dass Investitionen in den Bestand

auch in den kommenden Jahren weitergeführt werden können. Des Weiteren soll der Wohnungsbestand auch künftig durch Neubaumaßnahmen ausgeweitet werden. Die Baugenossenschaft ist daher auch bemüht bezahlbare Baugrundstücke zu finden.

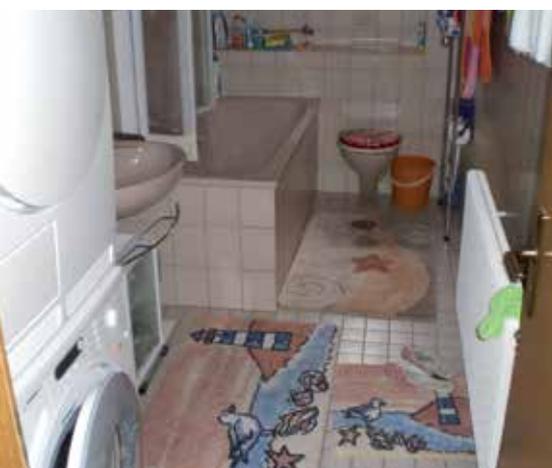
II. Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von rund zwei Mio€ wird maßgeblich vom Verkauf der sechs Einfamilienhäuser (in Höhe von 989,3 T€), der Auflösung von Pensionsrückstellungen (in Höhe von 165,1 T€), sowie den steigenden Mieteinnahmen (Vergleich Vorjahr: +350 T€) beeinflusst. Die Auflösung der Pensionsrückstellungen erfolgte, da eine ehemalige Mitarbeiterin 2016 verstorben ist.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 674 T€ auf 617 T€ gesunken. Der geplante Ansatz von 950.000 € wurde somit deutlich unterschritten. Grund hierfür ist der immer geringer werdende Instandhaltungsbedarf des inzwischen überwiegend sanierten Wohnungsbestands.

Badezimmer in der Fichtenstraße 16, vor und nach der Renovierung.



Ertragslage

Geschäftsjahr	2016	2015	Veränderung
	T€	T€	
Umsatzerlöse	5.127	4.720	407
Bestandsveränderungen	71	33	38
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
sonst. betriebliche Erträge	1.163	356	807
Zinserträge	13	16	-3
Erträge insgesamt	6.374	5.125	1.249
Betriebskosten	851	776	75
Instandhaltungskosten	617	1.291	-674
andere Aufwendungen	2	2	0
Personalaufwand	755	797	-42
Abschreibungen	1.196	1.068	128
sonst. betriebl. Aufwendungen	275	210	65
Zinsaufwendungen	530	518	12
Steuern vom Einkommen	24	17	7
sonstige Steuern	98	99	-1
Aufwendungen insgesamt	4.348	4.778	-430
Jahresüberschuss	2.026	347	1.679

Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,4 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre festgeschrieben.

Liquidität

Die Zahlungsmittelströme setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.925,8 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -1.412,2 T€ und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 1.784,7 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 2.298,3 T€. Der zum 31.12.2016 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.469,0 T€ wird im Geschäftsjahr 2017 überwiegend für die Modernisierung des Objekts Lindenstraße 39-43 verwendet.

Aufgrund der Spareinrichtung muss die BG einen Liquiditätsnachweis gemäß den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erstellen. Es gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen. Im Berichtsjahr waren die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet, die Zahlungsbereitschaft war zu jeder Zeit gegeben.

Die für die Instandhaltung und Modernisierung benötigten Mittel können durch den Cash-Flow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Der positive Zuwachs auf der Vermögensseite wird unter anderem durch die Zunahme liquider Mittel, sowie der Forderung aus den Hausverkäufen bewirkt. Das Guthaben bei Kreditinstituten stieg gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Mio€.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Geschäftsjahr	2016		2015	
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen	41.090,6	86,2%	39.872,1	90,8%
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	821,9	1,7%	750,6	1,7%
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.108,7	10,7%	3.066,9	7,0%
Übriges Umlaufvermögen	655,0	1,4%	199,6	0,5%
Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	0,0%	8,6	0,0%
	47.680,9	100,0%	43.897,8	100,0%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	3.207,2	6,7%	3.220,8	7,3%
Rücklagen	18.316,7	38,4%	16.416,1	37,4%
Bilanzgewinn	126,2	0,3%	124,9	0,3%
Fremdkapital				
Rückstellungen	1.032,1	2,2%	1.203,8	2,7%
Dauerfinanzierungsmittel	16.809,2	35,3%	15.176,6	34,6%
Spareinlagen	7.021,2	14,7%	6.503,5	14,8%
Erhaltene Anzahlungen	878,4	1,8%	810,6	1,9%
Übrige Verbindlichkeiten	284,3	0,6%	436,4	1,0%
Rechnungsabgrenzungsposten	5,6	0,0%	5,1	0,0%
	47.680,9	100,0%	43.897,8	100,0%

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet, der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

III. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens verwendet werden:

		2016	2015
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.a. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{Wohn- und Nutzflächen} \cdot 12}$	€ 6,59	6,33
Instandhaltung/m ² p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€ 11,53	25,24
Jahresüberschuss =		In T€ 2.026,16	347,44

Mieterwechsel

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 ergaben sich 60 Wohnungswechsel (2015: 49). Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,10%.

C. Prognose,- Risiko- und Chancenbericht

I. Prognose

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Voraussetzungen erwartet der Vorstand für 2017 ein positives Ergebnis von 483,5T€.

Die Gebäude Lindenstraße 14-18 und 39-43 werden energetisch saniert und erhalten durch Aufstockung jeweils 6 neue Wohnungen. Wir rechnen mit einem zusätzlichen Mietertrag von 58,6 T€ ab 2018 und 58,9 T€ ab 2019 (Bezugsfertigkeit 2018+2019).

Für 2017 rechnen wir durch reguläre Mieterwechsel und die aufs volle Jahr berechneten Mieteinnahmen der Leimgrubenstraße 6,6/1,6/2 und 6/3 mit einem Mehrertrag von rund 47 T€.

Für 2017 und 2018 beträgt das Budget für Instandhaltungsarbeiten jeweils 950,0 T€.

Das niedrige Zinsniveau und der angespannte Wohnungsmarkt in der Region sind für uns Anlass, weiter in Neubau und Modernisierung zu investieren. Wo immer möglich prüfen wir bei Modernisierungsvorhaben auch die Möglichkeit der Aufstockung, um stadtnahen Wohnraum im Bestand zu schaffen.

Für die Jahre 2017 und 2018 planen wir ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 13,8 Mio€. Hierin enthalten sind die Kosten für die Modernisierungsprojekte Lindenstraße 39-43 (2017) und 14-18 (2018), sowie die geplante Neubaumaßnahme im Baugebiet Hohe Straße, einschließlich der Erschließungskosten für das Baugrundstück sowie die geplante Instandhaltung.

Die bei Auszug freiwerdenden Einfamilienhäuser werden überwiegend verkauft. 2016 wurden sechs Häuser verkauft, davon drei Häuser an die jeweiligen Mieter. Hierdurch entstand ein Buchgewinn von rd. 982,3 T€. Für 2017 sind noch keine weiteren Verkäufe geplant.

Im Bereich Wohnungsneubau soll mit dem Bau von 33 Wohnungen begonnen werden – als Fertigstellungstermin ist der Frühsommer 2019 vorgesehen.

Dort werden, nach Schätzungen der Stadt Weil, bis zum Jahr 2020 gesamt etwa 1.000 Menschen ein neues Zuhause finden.

Die Spareinrichtung wird weiter stark nachgefragt. Aufgrund des Mitgliederstopps und Zinssenkungen rechnen wir nur mit moderaten Zuwächsen.

II. Risiken

Bei einer durch den Frankenkurs bedingten Verschlechterung des Schweizer Arbeitsmarktes in Grenznähe wäre mit Entlassungen zu rechnen. Ein nicht unerheblicher Teil unserer Mieter arbeitet in der Schweiz. Hier wäre mit Mietausfällen zu rechnen, denkbar wären 5% der monatlichen Mieteinnahmen, ca. rund 22 T€. Die vergangenen zwei Jahre haben jedoch gezeigt, dass der Schweizer Arbeitsmarkt trotz des starken Franken weiter stabil ist. Wir schätzen dieses Risiko daher als gering ein.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien ist bei uns von untergeordneter Bedeutung, daher bestehen in diesem Bereich keine Risiken.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wurde der gesamte Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG zur Ermittlung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs aufgenommen und analysiert.

Das Ergebnis dieser Untersuchung bildet jährlich für Vorstand und Aufsichtsrat die Grundlage für die Investitionsplanung und minimiert Risiken im Bereich Instandhaltung.

Im Verwaltungsbereich unserer Genossenschaft sind Kontroll- und Überwachungsinstrumente

vorhanden, die eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit ermöglichen und Risiken rechtzeitig erkennen lassen.

Bestandsgefährdende Risiken dürften sich nach der auch weiterhin absehbaren positiven Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens nicht ergeben.

Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

Die Grundeinstellung des Vorstands beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. So bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite betreffen im Wesentlichen flüssige Mittel, durch Streuung der Guthaben auf verschiedene Kreditinstitute werden die bestehenden Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite liegen Finanzinstrumente im Wesentlichen in der Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Spareinlagen vor.

Die Chancen und Risiken aus Zinsänderungen beim Fremdkapital sind durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und die Struktur der Darlehen überschaubar. Die Spareinlagen sind kündbar mit Kündigungsfristen zwischen drei und 60 Monaten.

Zudem bestehen die üblichen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Ein konsequentes Mahnwesen aber auch Gesprächsangebote zahlen sich aus, es besteht durchweg eine gute Zahlungsmoral mit geringen Zahlungsausfällen. Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht.

Die Risiken einer negativen finanziellen Entwicklung sind sehr gering, da das Anlagevermögen langfristig finanziert wird. Um sich breit gefächert abzusichern, überwachen und prüfen wir die Zinsentwicklung kontinuierlich.

III. Chancen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in Weil am Rhein weiter groß. Auf Schweizer Seite schafft die Firma Hoffmann-La Roche viele neue Arbeitsplätze – ein Faktor, der sich auch auf den Weiler Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren auswirken wird.

Günstiger Wohnraum wird stark nachgefragt, ebenso gibt es aber eine große Nachfrage nach hochwertigem, gut ausgestattetem Wohnraum von Grenzgänger und Gutverdienern.

Unsere Aufgabe ist es auch in den kommenden Jahren, Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung anzubieten und in beiden Preissegmenten Lösungen zu finden.

Auch bei nachlassender Nachfrage besitzen wir ein gutes Standing am Wohnungsmarkt – unser Bestand ist überwiegend energetisch saniert oder im Neubaubereich und wird zu moderaten Mieten angeboten.

Chancen in Bezug auf eine positive Beeinflussung des Jahresergebnis 2017 ergeben sich aus einem wesentlich geringeren Instandhaltungsaufwand (bedingt durch den guten bis sehr guten Zustand unserer Objekte), sowie Erlösen aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern.

Weil am Rhein, 31. März 2017



Bilanz
zum 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.871,00	802,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.657.548,53		33.088.703,26
Grundstücke mit anderen Bauten	174,22		174,22
Grundstücke ohne Bauten	647.589,26		647.589,26
Technische Anlagen	584.994,00		599.133,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	74.002,00		43.284,00
Anlagen im Bau	-		5.481.751,60
Bauvorbereitungskosten	117.853,05	41.082.161,06	4.284,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	6.558,89		6.424,36
Sonstige Ausleihungen	-	6.558,89	-
Summe Anlagevermögen		41.090.590,95	39.872.145,70
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	821.915,34		750.602,64
Andere Vorräte	17.832,22	839.747,56	12.491,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.763,77		10.252,67
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	486.300,00		140.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	131.121,08	637.184,85	36.892,09
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.468.957,37		1.170.675,50
Bausparguthaben	1.639.701,92	5.108.659,29	1.896.180,98
Summe Umlaufvermögen		6.585.591,70	4.017.095,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		2.260,00	4.520,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.524,39	4.050,02
Summe Rechnungsabgrenzungsposten		4.784,39	8.570,02
Bilanzsumme		47.680.967,04	43.897.811,58

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.198,68		74.799,19
der verbleibenden Mitglieder	3.120.645,47		3.136.389,97
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.368,40	3.207.212,55	9.605,39
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 103.227,45 € (85.010,03 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.666.804,46		2.463.804,46
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 203.000,00 € (35.000,00 €)			
Freie Rücklagen	15.649.910,81	18.316.715,27	13.952.323,40
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 587,41 € (918,75 €) für das Geschäftsjahr eingestellt: 1.697.000,00 € (187.500,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	-		-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.026.166,35		347.442,01
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	-		-
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.900.000,00	126.166,35	222.500,00
Eigenkapital insgesamt		21.650.094,17	19.761.864,42
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	952.963,00		1.150.755,00
Steuerrückstellungen	17.823,00		8.930,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	-		-
Sonstige Rückstellungen	61.398,16	1.032.184,16	44.075,45
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	15.963.205,79		14.281.704,35
Verbindlichkeiten geg. and. Kreditgebern	846.031,19		894.858,77
Spareinlagen	7.021.162,25		6.503.502,55
Erhaltene Anzahlungen	878.420,37		810.619,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.242,98		554,15
Verbindlichkeiten aus Lieferg. + Leistg.	134.085,96		395.588,70
Sonstige Verbindlichkeiten	146.919,60	24.993.068,14	40.225,98
davon aus Steuern 18.162,06 € (21.332,85 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.987,82 € (2.099,14 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.620,57	5.133,05
Bilanzsumme		47.680.967,04	43.897.811,58

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.059.867,20		4.654.742,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.438,24	5.127.305,44	65.771,70
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.312,70	33.568,08
Andere aktivierte Eigenleistungen		-	-
Sonstige betriebliche Erträge		1.163.315,03	355.771,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.470.020,69	2.069.131,57
Rohergebnis		4.891.912,48	3.040.722,66
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	610.118,93		560.326,08
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersvers. davon für Altersversorgung: 22.550,97 (124.025,71)	145.676,68	755.795,61	237.323,52
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.196.195,94	1.068.279,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		274.973,50	210.095,16
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	364,72		357,29
Zinserträge	13.255,34	13.620,06	15.997,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		530.127,49	518.040,05
Steuern vom Einkommen und Ertrag		23.918,79	17.004,03
Ergebnis nach Steuern		2.124.521,21	446.009,83
Sonstige Steuern		98.354,86	98.567,82
Jahresüberschuss /-Fehlbetrag		2.026.166,35	347.442,01
Gewinnvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-	-
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.900.000,00	222.500,00
Bilanzgewinn		126.166,35	124.942,01

Jahresabschluss

Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG ist beim Amtsgericht Freiburg i.Br. - Registergericht - unter der Nummer GnR 410048 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von vier Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 bis 80 Jahre
Andere Bauten	20 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre
Bewegliches Anlagevermögen	4 bis 8 Jahre

Die **Finanzanlagen** enthalten mit Anschaffungskosten bewertete Beteiligungen an anderen Genossenschaften.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Diese enthalten ausschließlich Fremdkosten.

Andere Vorräte bestehen an Reparatur- und Heizmaterialien. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungspreisen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Heizmaterialien erfolgt anhand der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die **Flüssigen Mittel und Bausparguthaben** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für **Geldbeschaffungskosten** wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** gemäß versicherungsmathematischen Gutachten der AON Hewitt GmbH zum 31.12.2016 weist einen Erfüllungsbetrag von 952.963,00 € aus. Die Bewertung erfolgt mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre in Höhe von 4,01 % und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck. Es wurden Gehaltssteigerungen von 2,50%, Rentensteigerungen von 1,00% bzw. 1,75% und eine Fluktuationsrate von 0,00% zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** wurden mit dem, nach kaufmännischer Beurteilung, notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.



Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							
	Stand zum 01.01.16	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.16	
				Zugänge	Abgänge			
€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	72.529,58	2.112,25	0,00	0,00	0,00	0,00	74.641,83	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	72.529,58	2.112,25	0,00	0,00	0,00	0,00	74.641,83	
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.163.232,91	0,00	214.224,34	7.765.003,79	0,00	0,00	58.714.012,36	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	26.985,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.985,61	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	647.589,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	647.589,26	
4. technische Anlagen und Maschinen	665.703,38	20.272,88	0,00	0,00	0,00	0,00	685.976,26	
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	243.150,47	52.220,44	21.578,79	0,00	0,00	0,00	273.792,12	
6. Anlagen im Bau	5.481.751,60	2.283.252,19	0,00	0,00	7.765.003,79	0,00	0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	4.284,00	113.569,05	0,00	0,00	0,00	0,00	117.853,05	
Summe Sachanlagen	58.232.697,23	2.469.314,56	235.803,13	7.765.003,79	7.765.003,79	0,00	60.466.208,66	
Summe Immat. VG + Sachanlagen	58.305.226,81	2.471.426,81	235.803,13	7.765.003,79	7.765.003,79	0,00	60.540.850,49	
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	6.424,36	134,53	0,00	0,00	0,00	0,00	6.558,89	
2. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Finanzanlagen	6.424,36	134,53	0,00	0,00	0,00	0,00	6.558,89	
Anlagevermögen gesamt	58.311.651,17	2.471.561,34	235.803,13	7.765.003,79	7.765.003,79	0,00	60.547.409,38	

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.16 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.16 (kumuliert) €	31.12.2016 €	31.12.15 €
				Zugänge €	Abgänge €				
	71.727,58	1.043,25	0,00	0,00	0,00	0,00	72.770,83	1.871,00	802,00
	71.727,58	1.043,25	0,00	0,00	0,00	0,00	72.770,83	1.871,00	802,00
	18.074.529,65	1.139.354,37	157.420,19	0,00	0,00	0,00	19.056.463,83	39.657.548,53	33.088.703,26
	26.811,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.811,39	174,22	174,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	647.589,26	647.589,26
	66.570,38	34.411,88	0,00	0,00	0,00	0,00	100.982,26	584.994,00	599.133,00
	199.866,47	21.386,44	21.462,79	0,00	0,00	0,00	199.790,12	74.002,00	43.284,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.481.751,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.853,05	4.284,00
	18.367.777,89	1.195.152,69	178.882,98	0,00	0,00	0,00	19.384.047,60	41.082.161,06	39.864.919,34
	18.439.505,47	1.196.195,94	178.882,98	0,00	0,00	0,00	19.456.818,43	41.084.032,06	39.865.721,34
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.558,89	6.424,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.558,89	6.424,36
	18.439.505,47	1.196.195,94	178.882,98	0,00	0,00	0,00	19.456.818,43	41.090.590,95	39.872.145,70

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 821,9 T€ (Vorjahr 750,6 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Rückstellung für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 78,8 T€.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung ¹⁾	
		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.963.205,79	[1.234.502,89] 2.613.230,88	4.014.811,62	9.335.163,29	15.963.205,79	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	846.031,19	[43.548,01] 44.936,55	102.411,01	698.683,63	846.031,49	GPR
Erhaltene Anzahlungen	878.420,37	[810.619,16] 878.420,37	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.242,98	[554,15] 3.242,98	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.085,96	[395.588,70] 134.085,96	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	146.919,60	[32.288,19] 27.479,30	27.133,49	92.306,81	116.926,81	GPR
Gesamtbetrag	17.971.905,89	[2.517.101,10] 3.701.396,04	4.144.356,12	10.126.153,73	16.926.164,09	

(Vorjahreszahlen in Klammern) GPR = Grundpfandrecht

Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
a) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	6.890.184,70	6.309.090,80
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	130.977,55	194.411,75
insgesamt	7.021.162,25	6.503.502,55

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sind die Mieterträge aus der Vermietung des eigenen Breitbandkabelnetzes in Höhe von 67,4 T€ (Vorjahr 65,7 T€) ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 989,3 T€ (Vorjahr 326,4 T€) Buchgewinne aus dem Verkauf von Bestandswohnungen, sowie eine Teilauflösung der Pensionsrückstellung in Höhe von 165,1 T€ enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Verlust aus dem Abgang von Grundstücken in Höhe von 44,8 T€ enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2016	2.208
Zugang	2016	70
Abgang	2016	72
Ende	2016	2.206

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um **€ 15.744,50**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um **€ 420,00**
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **€ 3.220.980,00**

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes :

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

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Technische Mitarbeiter	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb		
*(Hauswarte, etc.)	2	3 *
<u>Auszubildende</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u>8</u>	<u>6</u>

4. Mitglieder des Vorstandes

Rainer HUNN - hauptamtliches Vorstandsmitglied und Geschäftsführer
Peter BLUBACHER - nebenamtliches Vorstandsmitglied, (Sparkassendirektor)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter ERHARDT (Vorsitzender) - Betriebswirt (VWA)
Andreas RÜHLE - Dipl. Bankbetriebswirt
Michael MOSER - Dipl. Betriebswirt (BA)
Margrit PAUL - Bauverwaltungsangest. (Dipl.Ing.)
Jürgen ZUCKSCHWERT - Steuerberater

6. Haftungsverhältnisse

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebtrag zum 31. Dezember 2016 beläuft sich auf **46.752,35 €** (Vorjahr 43.720,33 €).

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2016 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf **268.753,29 €** (Vorjahr 1.426.050,21€).

F. Weitere Angaben

Für das Jahr 2016 ist ein Bilanzgewinn von **€ 126.166,35** ausgewiesen.

Der Mitgliederversammlung wird zur Gewinnverteilung eine Dividendenausschüttung von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen. Der danach verbleibende Restgewinn ist der Freien Rücklage zuzuführen.

Weil am Rhein, 16.03.2017

Der Vorstand

Rainer Hunn

Peter Blubacher



100 Jahre



Baugenossenschaft
Haltingen - Weil eG

1913-2013

Baugenossenschaft Haltingen- Weil eG

Gartenstraße 9

79576 Weil am Rhein

Telefon: 07621/42258-0

Telefax: 07621/42258-20

info@bgweil.de

www.bgweil.de