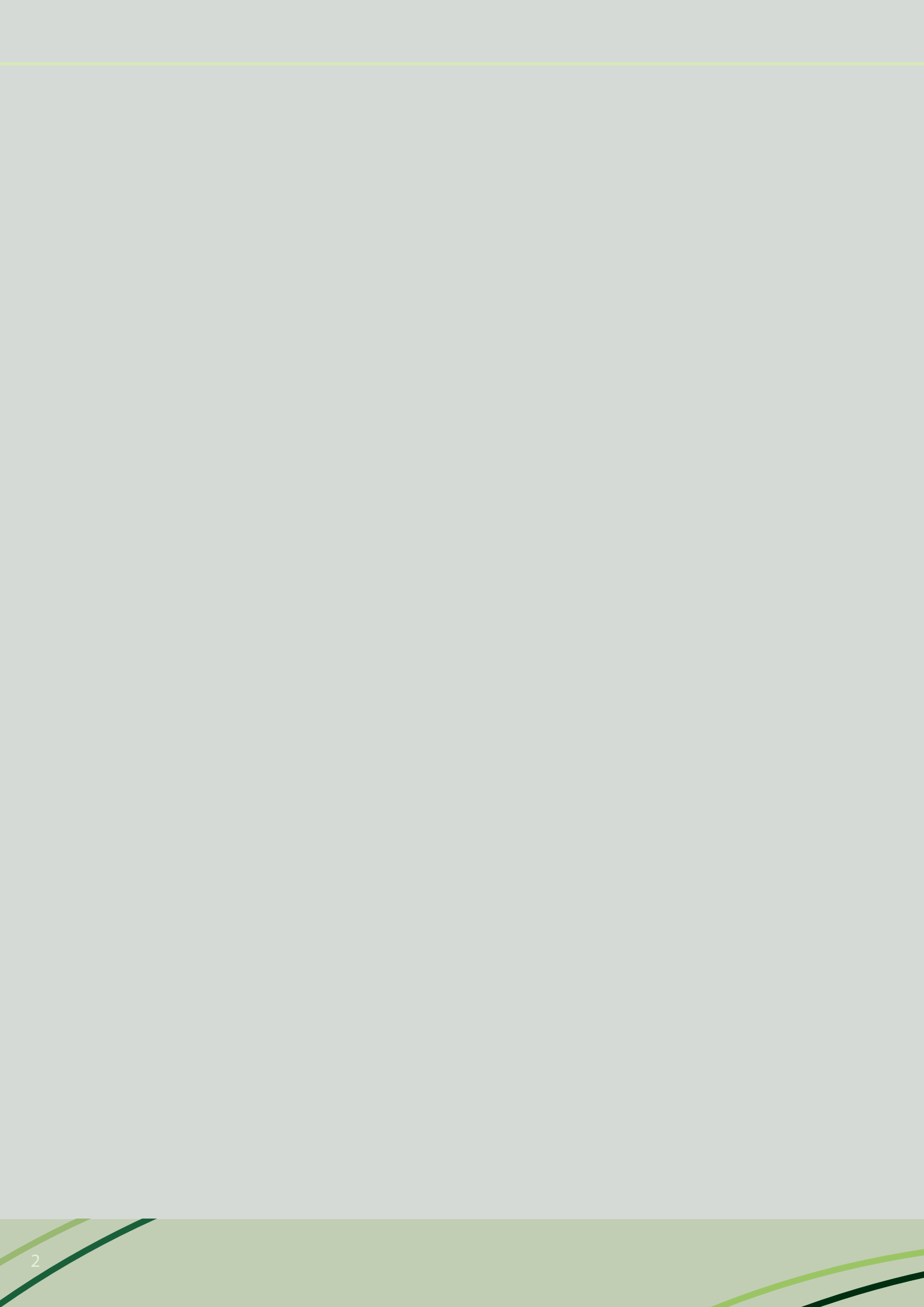




Baugenossenschaft
Haltingen - Weil eG

Geschäftsbericht 2017





Inhalt

Gedenken.....	4
Menschen und Zahlen	5
Bericht des Vorstands	6
Bericht des Aufsichtsrates.....	17
Bestätigungsvermerk	18
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017	
Bilanz zum 31.12.2017	20
Gewinn- und Verlustrechnung.....	22
Anhang.....	23



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017
sind nachstehende Mitglieder durch Tod
aus der Genossenschaft ausgeschieden:

Bechtold, Hildegard	Läubin, Karl- Heinz
Bienger, Iris	Lonhard, Gertrud
Bley, Hansjürgen	Mergenthaler, Rolf
Edinger, Heinz- Dieter	Müller, Emma
Gaßmann, Helmut	Peter, Elisabeth Treuhilde
Glück, Rudolf	Reim, Olga
Guric, Dragica	Rimmler, Berthold
Hübsch, Jürgen	Strittmatter, Christel
Kretschler, Marianne	Thilla, Ursula
Kiefer, Inge	Vogeno, Alfred
Kohler, Christel	Ziegler, Wilhelm
Kult, Josef	

Den Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

Menschen und Zahlen

Die Genossenschaft auf einen Blick, Stand 31.12. 2017

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
Auszubildende	1
Regiebetrieb	2
Hauswarte	3

Prüfungsverband

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

Herdweg 52
70174 Stuttgart

Zahlen

Mitglieder	2.207
Wohnungen	730
Gewerbeeinheiten	8
Garagen und Stellplätze	609

Bilanzsumme	46,1 Mio. €
Geschäftsguthaben	3,2 Mio. €
Spareinlagen	6,9 Mio. €
Anzahl Sparkonten	417

Bericht des Vorstands

Modernisierung und Aufstockung Lindenstraße 14-18, 39-43

Im Jahr 2017 stand die Modernisierung und Aufstockung der Häuser Lindenstraße 39-43 an. Nachdem das Dach abgetragen war konnte der Aufbau des zusätzlichen Vollgeschosses beginnen. Sechs 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind hier entstanden mit Größen zwischen 58 m² und 107 m². Die Ausstattung aller Wohnungen mit Einbauküchen hat sich bereits in der Vergangenheit bewährt, und so haben auch hier wieder hochwertige Küchen mit Miele-Geräten Verwendung gefunden.

In allen drei Eingängen wurden die Balkone abgetrennt und durch neue, größere Balkone ersetzt. Hier haben wir erstmalig ein System der Firma Förster Balkonbau verwendet, welches anstatt der sonst üblichen Betonkonstruktion ein leichtes aber stabiles Aluminiumkonzept verwendet. Die Auskleidung erfolgt mit Steinplatten, die Balkone wirken so leichter und filigraner und sind trotzdem nutzbar wie ein herkömmlicher Balkon aus Beton.

Sieben neue PKW- Stellplätze wurden geschaffen, ebenso im Hofbereich ein Trocken- sowie ein Fahrradraum. Der neu gestaltete Eingangsbereich mit den großen Briefkästen wirkt einladend und bietet viel Platz. Die Wärmedämmung an Fassade und Kellerdecken sowie die neuen Fenster werden sich in den künftigen Nebenkostenabrechnungen niederschlagen und zu Einsparungen führen.

Die neu aufgestockten Wohnungen konnten zum 01.02.2018 von den Mietern bezogen werden, die letzten Arbeiten wurden im Frühjahr 2018 abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir für die Häuser 39-43 1,8 Mio. € aufgewendet.

Zeitgleich haben die Abbrucharbeiten auf der gegenüberliegenden Seite an den Häusern Lindenstraße 14-18 begonnen. Hier wird nun das Dach abgetragen um mit der Aufstockung zu beginnen.

Für diese Arbeiten wurden 2017 rund 33,5 T€ ausgegeben.





Neubauvorhaben

Gustave-Fecht-Straße

Im Februar 2017 haben wir einen positiven Bauvorbescheid erhalten. Basierend auf diesem Bescheid haben wir unsere Planungen noch etwas verfeinert und dann im Mai 2017 den endgültigen Bauantrag gestellt.

Hier entstehen drei identische Baukörper mit jeweils elf Wohnungen sowie insgesamt 54 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungen verteilen sich auf zwölf 2-Zimmer-Wohnungen, neun 3-Zimmer-Wohnungen, sowie auf zwölf 4-Zimmer-Wohnungen. Die Gesamtwohnfläche beträgt 3.053 m².

Die Wohnungen sind alle barrierearm gestaltet und somit bis ins hohe Alter nutzbar. Außerdem werden wir die Wohnungen mit einer wertigen Küche ausstatten.

Die Baukosten ohne Grundstück liegen laut Kostenberechnung bei rund 8,2 Mio€.

Nachdem wir im Februar 2018 die Baugenehmigung erhalten haben, wurde auch gleich mit dem Aushub begonnen. Mit der Bezugfertigkeit der Gebäude wird im Sommer 2019 gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2017 fielen für die vorbereiteten Planungen Kosten in Höhe von 281,4 T€.



Leimgrubenstraße 6-6/3

Für die restlichen Arbeiten am 2016 bezogenen Objekt Leimgrubenstraße sowie den Zukauf eines kleinen Grundstücksteils haben wir 2017 noch 73 T€ aufgewendet.

Marksteinweg 1-5

Schon seit geraumer Zeit befassen wir uns mit der Sanierung des Wohngebäudes Marksteinweg 3+5 in Weil am Rhein. Sanierung bedeutet bei der Baugenossenschaft energetische Sanierung auf Neubau-standard und wenn möglich Schaffung von neuem Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses.

Bei diesem Gebäude aus dem Baujahr 1961 stellen wir aber fest, das wir hier an unsere Grenzen stoßen, denn die Grundsubstanz des Gebäudes ist schlecht. Die Wohnungsgrundrisse sind noch der Wohnungsnot nach dem Krieg geschuldet und damit recht klein und der Ausbau des Dachgeschosses ist aufgrund des angrenzenden Denkmalschutzes auch nur eingeschränkt möglich.

Zwischenzeitlich hat sich dann auch angedeutet, dass das angrenzende Eckhaus Marksteinweg 1 aus dem Baujahr 1937 frei wird.

So entstand bei der Baugenossenschaft die Idee, die innerstädtischen, sanierungsbedürftigen Gebäude abzureisen und durch einen Neubau zu ersetzen. Ziel ist dabei natürlich auch die Nachverdichtung, aus ursprünglich 1.300 m² Wohnfläche sollen rund 2.000 m² Wohnfläche entstehen.



Von der Stadt Weil am Rhein kam das Signal eine hierfür notwendige Bebauungsplanänderung mitzutragen, wenn wir eine städtebaulich ansprechende Lösung finden, die auch dem angrenzenden Denkmalschutz gerecht wird.

Um dieses Ziel zu erreichen haben wir eine Mehrfachbeauftragung an fünf Architekturbüros in Auftrag gegeben, die sich mit den Zielvorgaben beschäftigen durften. In einer Jurysitzung im April 2018 wurde dann das Büro Moser Architekten aus Lörrach zum einstimmigen Sieger gekürt.

Die Umsetzung des Siegerentwurfes wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Zunächst ist es unser Ziel die Bestandsmieter, die wir im Dezember 2017 informiert haben, sozialverträglich in unserem Bestand umzusiedeln und dann muss noch die Bebauungsplanänderung auf Basis des Siegerentwurfes durchgeführt werden. Wir rechnen mit der Realisierung des Projektes im Jahr 2022.

In 2017 fielen für die Planung und Vorbereitung der Mehrfachbeauftragung Kosten in Höhe von 6,8 T€ an.



Siegermodell Marksteinweg



Büro Moser Architekten aus Lörrach



Vermietung

Zum 31.12.2017 befinden sich 730 Wohnungen im Bestand (2016: 730). Außerdem unverändert 8 Gewerbeeinheiten, 160 Tiefgaragenstellplätze, 163 Einzelgaragen, 37 Carports sowie 249 Autoabstellplätze. Die gesamte Wohnfläche mit Gewerbeflächen beläuft sich auf 53.551,75 m².

Die Investitionen in den gesamten Wohnungsbestand beliefen sich 2017 auf rund 2,9 Mio. €. Auf Neubau und Modernisierung entfielen hierbei 2,2 Mio. €, auf Instandhaltungsmaßnahmen 680,1 T€.

Für die Instandhaltung und Modernisierung bei Wohnungswechseln haben wir 2017 rund 330,2 T€. aufgewendet. Für die Reparatur von Aufzügen sowie die Abdichtung einiger Garagedächer fielen 5,5 T€. bzw. 23,49 T€. an.

Der Austausch von Einzelheizungen belief sich 2017 auf insgesamt 42,8 T€.

Für Schönheitsreparaturen haben wir 2017 17,3 T€. aufgewendet, die laufendes Instandhaltung schlug mit 260,7 T€. zu Buche.



2017 haben wir 48 Wohnungswechsel verzeichnet. Der überwiegende Teil der Kündigungen begründet sich in einem Ortswechsel (11 Kündigungen), oder im Umzug in eine kleinere/größere Wohnung (8 Kündigungen). Auch das Alter spielt eine Rolle- so war bei 11 Kündigungen der Wechsel in ein Pflegeheim/altengerechtes Wohnen der Grund. Umso wichtiger ist es für uns als Wohnungsunternehmen, bei Neubauten auch weiterhin auf eine barrierearme Bauweise zu achten. So können Wohnungen sowohl von Familien, als auch von älteren Mietern bis ins hohe Alter bewohnt werden.

In Bezug auf unseren Wohnungsbestand entspricht die Anzahl der Wechsel einer Fluktuation von 6,57 % (ohne Gewerbeeinheiten).

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Weil sowie im gesamten Landkreis nach wie vor hoch. Insbesondere günstiger Wohnraum wird stark nachgefragt, und so ist es keine Seltenheit, dass sich bis zu 15 Interessenten auf eine günstige, kleine Wohnung bewerben. Aber auch der Bau von neuen Wohnungen in stadtnaher Lage mit entsprechender Ausstattung wie Tiefgarage und Einbauküche ist sehr gefragt.

Seit über 100 Jahren:
„Willkommen
zu Hause“!



Spareinrichtung

Die Spareinlagen waren 2017 leicht rückläufig – im Vergleich zum Vorjahr nahmen sie um insgesamt 45.040,19 € ab. Dies ist unter anderem durch den Aufnahmestopp von Neumitgliedern begründet, sowie den Abzug einiger größerer Guthaben nach dem Tod von Mitgliedern.

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

Im Einzelnen gliedern sich die Spareinlagen zum 31.12.2017 wie folgt:

Kündigungsfristen	3 Monate	2.140.235,15 €
Kündigungsfristen	12 Monate	93.077,57 €
Kündigungsfristen	48 Monate	28.483,31 €
Festzinsvereinbarung	12 Monate	1.582.237,29 €
Festzinsvereinbarung	24 Monate	1.308.879,32 €
Festzinsvereinbarung	48 Monate	557.508,44 €
Festzinsvereinbarung	60 Monate	1.265.700,98 €
Gesamtsumme		6.976.122,06 €

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 beschlossene Aufnahmestopp für Neumitglieder wurde – wie auch zuvor in den Jahren 2015 und 2016 – auch 2017 um ein weiteres Jahr verlängert.

Nach wie vor sind viele unserer wohnungssuchenden Mitglieder nicht mit Wohnraum versorgt, so dass wir den Mitgliederstopp als adäquate Möglichkeit sehen hier Abhilfe zu schaffen. Weiterhin ist aber auch die Bewerbung von Nichtmitgliedern um eine Wohnung möglich.

Zum 31.12.2017 waren 2.207 Mitglieder zu verzeichnen (Vorjahr: 2.206).



Personelle Struktur

Die personelle Struktur war 2017 unverändert und bestand aus acht Vollzeit- sowie sechs Teilzeitbeschäftigten.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Geschäftsjahr	2017		2016	
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen	42.166,9	91,4 %	41.090,6	86,2 %
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	860,9	1,9 %	821,9	1,7 %
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.047,4	6,6 %	5.108,7	10,7 %
Übriges Umlaufvermögen	37,9	0,1 %	655,0	1,4 %
Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,0 %	4,7	0,0 %
	46.113,9	100,0 %	47.680,9	100,0 %
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	3.232,1	7,0 %	3.207,2	6,7 %
Rücklagen	19.187,7	41,6 %	18.316,7	38,4 %
Bilanzgewinn	128,7	0,3 %	126,2	0,3 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	1.029,4	2,2 %	1.032,1	2,2 %
Dauerfinanzierungsmittel	14.180,6	30,8 %	16.809,2	35,3 %
Spareinlagen	6.976,1	15,1 %	7.021,2	14,7 %
Erhaltene Anzahlungen	877,2	1,9 %	878,4	1,8 %
Übrige Verbindlichkeiten	495,4	1,1 %	284,3	0,6 %
Rechnungsabgrenzungsposten	6,7	0,0 %	5,6	0,0 %
	46.113,9	100,0 %	47.680,9	100,0 %

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

Finanz- und Ertragslage

Geschäftsjahr	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	5.287	5.127	160
Bestandsveränderungen	39	71	-32
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0
sonst. betriebliche Erträge	21	1.163	-1.142
Zinserträge	9	13	-4
Erträge insgesamt	5.356	6.374	-1.018
Betriebskosten	877	851	26
Instandhaltungskosten	680	617	63
andere Aufwendungen	2	2	0
Personalaufwand	809	755	54
Abschreibungen	1.184	1.196	-12
sonst. betriebl. Aufwendungen	216	275	-59
Zinsaufwendungen	434	530	-96
Steuern vom Einkommen	25	24	1
sonstige Steuern	130	98	32
Aufwendungen insgesamt	4.357	4.348	9
Jahresüberschuss	999	2.026	-1.027

Ausblick

Unsere Aufgabe als Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Und so ist es wichtig, dass wir in allen Preissegmenten Wohnraum anbieten können- von Wohnungen mit einer Miete von 5,00 €/m² bis hin zu umfangreich ausgestatteten Neubauwohnungen mit einer Miete von 11,00 €/m².

Mit dem Bauvorhaben im Marksteinweg, den neu aufgestockten Wohnungen in der Lindenstraße sowie unserem geplanten Neubau in der Gustave-Fecht-Straße wollen wir weiter zu einer verbesserten Wohnungsversorgung in Weil am Rhein beitragen. Und so gehen wir mit dem Architektenwettbewerb im Marksteinweg auch für uns neue Wege, um eine bestmögliche Nutzung für ein Grundstück zu erreichen.

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.

Unser Vorstand



Von links: Peter Blubacher, Annika Stephan (Prokuristin), Rainer Hunn (Geschäftsführer)

Unser Aufsichtsrat



Von links: Michael Moser, Jürgen Zuckschwert, Margit Paul, Andreas Rühle, Peter Erhardt

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2017 vom Vorstand über den Geschäftsablauf und wichtige Geschäftsvorfälle umfassend und sachgerecht informiert.

In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei getrennten Aufsichtsratsitzungen, sowie eine Sitzung 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 14. Mai bis zum 25. Mai 2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat das am 09. April 2018 vorgelegte vorläufige Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen. Er hat den Jahresabschluss 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, 18. Juni 2018

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 2017 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 der Genossenschaft. 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 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 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 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 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.

Stuttgart, 25. Mai 2018

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

gez.

Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez.

Schwärzle
Wirtschaftsprüfer



Bilanz
zum 31. Dezember 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.480,00	1.871,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.612.831,55		39.657.548,53
Grundstücke mit anderen Bauten	174,22		174,22
Grundstücke ohne Bauten	647.589,26		647.589,26
Technische Anlagen	550.583,00		584.994,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	57.273,00		74.002,00
Anlagen im Bau	1.947.341,37		-
Bauvorbereitungskosten	338.949,91	42.154.742,31	117.853,05
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	6.699,11		6.558,89
Sonstige Ausleihungen	-	6.699,11	-
Summe Anlagevermögen		42.166.921,42	41.090.590,95
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	860.925,80		821.915,34
Andere Vorräte	17.703,51	878.629,31	17.832,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.877,36		19.763,77
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	-		486.300,00
Sonstige Vermögensgegenstände	13.239,27	20.116,63	131.121,08
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.136.097,69		3.468.957,37
Bausparguthaben	1.911.349,37	3.047.447,06	1.639.701,92
Summe Umlaufvermögen		3.946.193,00	6.585.591,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		-	2.260,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		837,02	2.524,39
Summe Rechnungsabgrenzungsposten		837,02	4.784,39
Bilanzsumme		46.113.951,44	47.680.967,04

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.199,22		83.198,68
der verbleibenden Mitglieder	3.151.247,27		3.120.645,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.610,00	3.232.056,49	3.368,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 63.163,91 (103.227,45)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.766.804,46		2.666.804,46
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 (203.000,00)			
Freie Rücklagen	16.420.856,77	19.187.661,23	15.649.910,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 945,96 (587,41) für das Geschäftsjahr eingestellt: 770.000,00 (1.697.000,000)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	-		-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	998.697,65		2.026.166,35
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	-		-
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	870.000,00	128.697,55	1.900.000,00
Summe Eigenkapital		22.548.415,37	21.650.094,17
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	938.113,00		952.963,00
Steuerrückstellungen	17.690,64		17.823,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	-		-
Sonstige Rückstellungen	73.615,55	1.029.419,19	61.398,16
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	13.379.511,78		15.963.205,79
Verbindlichkeiten geg. and. Kreditgebern	801.094,64		846.031,19
Spareinlagen	6.976.122,06		7.021.162,25
Erhaltene Anzahlungen	877.188,75		878.420,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	921,47		3.242,98
Verbindlichkeiten aus Lieferg. + Leistg.	349.205,03		134.085,96
Sonstige Verbindlichkeiten	145.384,16	22.529.427,89	146.919,60
davon aus Steuern 16.808,65 (18.162,06) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.063,89 (1.987,82)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		6.688,99	5.620,57
Bilanzsumme		46.113.951,34	47.680.967,04

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.218.491,85		5.059.867,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.150,16	5.286.642,01	67.438,24
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		39.010,46	71.312,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		-	-
Sonstige betriebliche Erträge		20.874,75	1.163.315,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.558.980,15	1.470.020,69
Rohergebnis		3.787.547,07	4.891.912,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	629.277,08		610.118,93
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersvers.	179.451,26	808.728,34	145.676,68
davon für Altersversorgung: 48.783,76 € (22.550,97 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.184.268,66	1.196.195,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		215.922,56	274.973,50
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	372,46		357,29
Zinserträge	8.923,47	9.295,93	13.255,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		434.385,25	530.127,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		25.397,92	23.918,79
Ergebnis nach Steuern		1.128.140,27	2.124.521,21
Sonstige Steuern		129.442,62	98.354,86
Jahresüberschuss /-Fehlbetrag		998.697,65	2.026.166,35
Gewinnvortrag		-	-
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		-	-
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		870.000,00	1.900.000,00
Bilanzgewinn		128.697,65	126.166,35

Jahresabschluss

Anhang des Jahresabschlusses 2017

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.

B. 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 4 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 31.12.2017 weist einen Erfüllungsbetrag von 938.113,00 € aus. Die Bewertung erfolgt mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre in Höhe von 3,68 % 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 01.01.2017 €
	Stand zum 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschrei- bungen €		
				Zugänge €	Abgänge €			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	74.641,83	4.462,50	1.351,84	0,00	0,00	0,00	77.752,49	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	74.641,83	4.462,50	1.351,84	0,00	0,00	0,00	77.752,49	
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.714.012,36	81.575,38	0,00	0,00	0,00	0,00	58.795.587,74	
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	685.976,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	685.976,26	
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.792,12	5.988,80	1.751,17	0,00	0,00	0,00	278.029,75	
6. Anlagen im Bau	0,00	1.846.665,97	0,00	100.675,40	0,00	0,00	1.947.341,37	
7. Bauvorbereitungskosten	117.853,05	321.772,26	0,00	0,00	100.675,40	0,00	338.949,91	
Summe Sachanlagen	60.466.208,66	2.256.002,41	1.751,17	100.675,40	100.675,40	0,00	62.720.459,90	
Summe Immat. VG + Sachanlagen	60.540.850,49	2.260.464,91	3.103,01	100.675,40	100.675,40	0,00	62.798.212,39	
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	6.558,89	140,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.699,11	
2. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Finanzanlagen	6.558,89	140,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.699,11	
Anlagevermögen gesamt	60.547.409,38	2.260.605,13	3.103,01	100.675,40	100.675,40	0,00	62.804.911,50	

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2017 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert) €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
				Zugänge €	Abgänge €				
	72.770,83	852,50	1.350,84	0,00	0,00	0,00	72.272,49	5.480,00	1.871,00
	72.770,83	852,50	1.350,84	0,00	0,00	0,00	72.272,49	5.480,00	1.871,00
	19.056.463,83	1.126.292,36	0,00	0,00	0,00	0,00	20.182.756,19	38.612.831,55	39.657.548,53
	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
	100.982,26	34.411,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135.393,26	550.583,00	584.994,00
	199.790,12	22.712,80	1.746,17	0,00	0,00	0,00	220.756,75	57.273,00	74.002,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.947.341,37	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	338.949,91	117.853,05
	19.384.047,60	1.183.416,16	1.746,17	0,00	0,00	0,00	20.565.717,59	42.154.742,31	41.082.161,06
	19.456.818,43	1.184.268,66	3.097,01	0,00	0,00	0,00	20.637.990,08	42.160.222,31	41.084.032,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.699,11	6.558,89
	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	6.699,11	6.558,89
	19.456.818,43	1.184.268,66	3.097,01	0,00	0,00	0,00	20.637.990,08	42.166.921,42	41.090.590,95

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 860,9 T€ (Vorjahr 821,9 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-Jahres-durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 91,3 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 Art der Sicherung ¹⁾	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.349.959,70	[2.613.230,88] 869.306,26	3.893.479,61	8.587.173,83	13.349.959,70	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	801.094,64	[44.936,55] 46.463,60	72.454,25	682.176,79	801.094,64	GPR
Erhaltene Anzahlungen	877.188,75	[878.420,37] 877.188,75	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	921,47	[3.242,98] 921,47	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.205,03	[134.085,96] 349.205,03	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	174.936,24	[27.479,30] 58.241,67	29.311,76	87.382,81	112.002,81	GPR
Gesamtbetrag	15.553.305,83	[3.701.396,04] 2.201.326,78	3.995.245,62	9.356.733,43	14.263.057,15	

(Vorjahreszahlen in Klammern) GPR = Grundpfandrecht

Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
a) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	6.854.561,18	6.890.184,70
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	121.560,88	130.977,55
insgesamt	6.976.122,06	7.021.162,25

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 68,1 T€ (Vorjahr 67,4 T€) ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Geschäftsjahr 2017 keine Buchgewinne aus dem Verkauf von Bestandswohnungen (Vorjahr 989,3 T€) enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2017	2.206
Zugang	2017	66
Abgang	2017	65
Ende	2017	2.207

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **€ 30.601,80**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um **€ 6.930,00**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **€ 3.214.050,00**

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 *
Auszubildende	1	-
	8	6

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 Garantiebetrug zum 31. Dezember 2017 beläuft sich auf **50.004,10 €** (Vorjahr 46.752,35 €).

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf 331.412,81 € (**Vorjahr 268.753,29 €**).

F. Weitere Angaben

Für das Jahr 2017 ist ein Bilanzgewinn von **128.697,65 €** 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, 15.03.2018

Der Vorstand

Rainer Hunn

Peter Blubacher



Baugenossenschaft Haltingen - Weil eG

Baugenossenschaft Haltingen- Weil eG

Gartenstraße 9

79576 Weil am Rhein

Telefon: 07621/42258-0

Telefax: 07621/42258-20

info@bgweil.de

www.bgweil.de