

WILLKOMMEN ZU HAUSE







INHALT

GEDENKEN	۷
MENSCHEN & ZAHLEN	_
BERICHT DES VORSTANDS	6
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	18
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	
BILANZ ZUM 31.12.2019	20
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	22
ANHANG	25
BESTÄTIGUNGSVERMERK	27



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 sind nachstehende Mitglieder durch Tod aus der Genossenschaft ausgeschieden:

Asal Irmgard Becker Thomas Bienger Peter Blassdörfer Lilli Braun Martha Duck Adelheid Greiner Helmut Feyrer Manfred Gutsche Harry Isele Gerhard Jörger Rudi Kaschube Kurt Keck Frich Ketterer Frika Kraft Marianne Lais Helmut Lauber René Link Babette Lovsky Roman Merkel Inge Rapp Adolf Raupp Silvia Rohn Elisabeth Schepperle Helene

Schubert Werner Settouf Nasreddine
Sommerer Roswitha Sonder Heinz
Storch Waltraud Thudichum Claus
Weiß Ernst Zuckschwert Brigitte



MENSCHEN & ZAHLEN

Die Genossenschaft auf einen Blick - Stand 31.12.2019

ORGANE & MITARBEITER

VORSTAND AUFSICHTSRAT

Rainer Hunn, Geschäftsführer
Peter Erhardt, Betriebswirt (VWA)
- Vorsitzender Peter Blubacher, Bankdirektor

Andreas Rühle, Dipl. Bankbetriebswirt – stellv. Vorsitzender -

Annette Huber, Hauptamtsleiterin - 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 Wohneinheiten	2.254 766	Bilanzsumme Geschäftsguthaben	54,4 Mio. Euro 3,2 Mio. Euro
Gewerbeeinheiten	8	Spareinlagen	6,7 Mio. Euro
Garagen / Stellplätze	679	Anzahl Sparkonten	387

BERICHT DES VORSTANDES

MODERNISIERUNG UND AUFSTOCKUNG





Gleichzeitig wurde die Sanierung genutzt um weiteren Wohnraum zu schaffen in dem man das vorhandene Satteldach abtrug und an dessen Stelle in Holzbauweise sechs neue Wohnungen erstellt hat.

Die neuen 2- und 3-Zimmerwohnungen haben eine Gesamtwohnfläche von 452,3 m². Sie entsprechen Neubaustandard und sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Die neuen Mieter konnten zum 01.01.2019 einziehen.

Mit der Fertigstellung der Außenanlage, in die ein neues Müll- und Fahrradhaus sowie Stellplätze für die neuen Wohnungen integriert wurde, fand die Sanierung ihren Abschluss.

Im Geschäftsjahr fielen noch restliche Kosten in Höhe von 783,1 T€ an. Damit beliefen sich die Gesamtkosten für die Sanierungsmaßnahme auf 2.889,8 T€.

LINDENSTRASSE 39-43

Für die in 2018 abgeschlossen Sanierung des auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäudes Lindenstraße 39-43 fielen im Geschäftsjahr 2019 noch restliche Kosten in Höhe von 73,8 T€ an. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um noch auszubezahlende Gewährleistungsbürgschaften sowie die Schlussabrechnung der Fachingenieure.

LINDENSTRASSE 14-18

Die im Geschäftsjahr 2018 begonnene energetische Sanierung des Gebäudes Lindenstraße 14-18 in Weil-Haltingen wurde in 2019 zu Abschluss gebracht.

Die energetische Sanierung umfasste vor allem eine Wärmedämmfassade, neue Fenster sowie die Dämmung der Kellerdecke. Das Gebäude wird von der Pellets-Heizung im gegenüberliegenden Gebäude Lindenstraße 39-43 mitbeheizt.

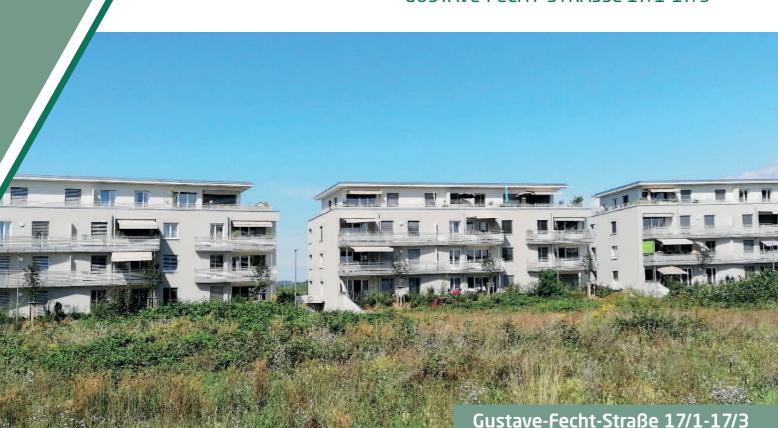
Die alten Bestandsbalkone wurden abgetrennt und durch neue großzügige Vorbaubalkone ersetzt, diese wurden auch mit einer Markise versehen.

Die Eingangsbereiche wurden um einen Vorbau erweitert, so das es nun möglich ist dort auch Kinderwägen oder Gehilfen vorübergehend trocken abzustellen.



NEUBAUVORHABEN

GUSTAVE-FECHT-STRASSE 17/1-17/3



In der zweiten Jahreshälfte 2019 konnte das im Februar 2018 begonnene Neubauvorhaben Gustave-Fecht-Straße 17/1-17/3 bezogen werden.

Es entstanden drei identische Häuser mit insgesamt 33 Wohnungen, diese haben eine Gesamtwohnfläche von 3.025 m². Für diese 33 Wohnungen waren gemäß Bebauungsplan 54 Stellplätze zu schaffen, die wir in zwei Tiefgaragen unter den Gebäuden untergebracht haben.

Die Wohnungen sind zeitgemäß ausgestattet und bis ins hohe Alter nutzbar. Um dies zu erreichen sind alle Wohnungen mit einem Lift erschlossen und nahezu barrierefrei. Desweiteren wurden alle Wohnungen mit einer Einbauküche versehen.

Das Wohnungsgemenge verteilt sich auf 12 Zweizimmer-, 9 Dreizimmer- und 12 Vierzimmerwohnungen. Alle Wohnungen sind vermietet. Der Einzug erfolgte Bauablaufbedingt bei Haus 1 zum 01.06.2019 bei Haus 2 zum 01.10.2019 und bei Haus 3 zum 01.12.2019.

Die Mietpreise liegen bei den Geschosswohnungen zwischen 10,00 € und 10,50 €/m², während die Attikawohnungen für 12,00 €/m² vermietet werden.

Bis zum Jahresende 2019 sind reine Baukosten in Höhe von 8.285.250,- € angefallen. Im Jahr 2020 erwarten wir noch restliche Baukosten in Höhe von rund 600.000,- €. Damit schließt das Bauvorhaben mit reinen Baukosten, incl. Tiefgarage, Lift und Einbauküchen, ohne Baugrundstück in Höhe von 8.885.250,- € ab.

Auch wenn damit die Kostenschätzung aus dem Jahr 2017 geringfügig überschritten wurde, stellen diese Baukosten mit 2.937,-€/m² Wohnfläche einen sehr guten Wert dar. Dies gerade auch im Hinblick auf das mit Aufträgen gut ausgelastete Bauhandwerk.

Erfreulicherweise konnten die Auftragsvergaben fast ausschließlich an Handwerksfirmen in der Region erteilt werden.



BREITBANDKABELNETZ - HOHE STRASSE

Die Baugenossenschaft Haltingen-Weil betreibt seit 2014 gemeinsam mit der Wohnbau Weil ein eigenes Glasfasernetz zur Medienversorgung ihrer Wohnungsbestände. Dieses Netz ist an die Fa. WTC vermietet.

Da beide Wohnungsunternehmen auch Bauvorhaben im Baugebiet Hohe Straße haben, bot sich an dieses Netz auf das neue Baugebiet auszudehnen. Daher wurde die Fa. WTC als Generalunternehmer beauftragt die Erschließung des gesamten Baugebietes zu übernehmen.

Für die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG sind bis zum Jahresende 2019 Kosten in Höhe von 92,5 T€ angefallen. Zum Abschluss der Erschließung erwarten wir 2020 noch einen Kostenanteil von 15.0 T€.

MARKSTEINWEG 1-5

Wie wir bereits in den letzten Geschäftsberichten angekündigt haben, beabsichtigt die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG zwei nicht mehr wirtschaftlich zu sanierende Wohngebäude abzubrechen und durch eine Neubaumaßnahme zu ersetzen.

So könnten in bester innerstädtischen Lage aus derzeit 1.300 m² rund 2.000 m² Wohnfläche entstehen.

Allerdings ist hierfür eine Bebauungsplanänderung notwendig. Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Siegerentwurf einer Mehrfachbeauftragung von fünf Architekturbüros, welcher vom Büro Moser-Architekten aus Lörrach stammt.

Da zwischenzeitlich der größte Teil der Bestandsbewohner sozialverträglich umgesiedelt werden konnte, soll nun die Bebauungsplanänderung angegangen werden.

Sofern sich die Rahmenbedingungen nicht noch negativ ändern, planen wir einen Baubeginn nach der Fertigstellung des Bauvorhabens Gustave-Fecht-Straße – Flurstück 10213.





GUSTAVE-FECHT-STRASSE-FLURSTÜCK 10213

Das Projekt Gustave-Fecht-Str. 17/1-17/3 liegt im Baugebiet Hohe Straße, dem letzten großen zusammenhängenden Baugebiet das die Stadt Weil am Rhein derzeit noch entwickeln kann. In diesem Baugebiet sollen einmal 1000 bis 1100 Menschen leben. Dies bedingt das hierfür eine weitere Kindertagesstätte benötigt wird.

Daher sind wir bei der Stadt Weil am Rhein vorstellig geworden und haben uns angeboten diese Kindertages-stätte zu bauen. Bestärkt wurden wir dabei durch die guten Erfahrungen beim Projekt Leimgrubenstraße 6, wo wir ein solches Projekt schon einmal realisiert haben.

Unser Ansinnen fand bei der Stadt Weil am Rhein großen Anklang, da sie bei der Kita Leimgrubenstraße als Mieter und Betreiber auftritt und ebenfalls gute Erfahrungen mit der Baugenossenschaft gemacht hat.

Als ideales Grundstück erwies sich das im städtischen Besitz befindliche Flurstück Nr. 10213, welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Objekt Gustave-Fecht-Str. 17/1-17/3 befindet.

Nach einer Optimierung des Bebauungsplanes sind wir nun in der Lage auf dem Grundstück eine Kindertagesstätte mit fünf Gruppen im Erdgeschoss, sowie in den darüberliegenden Geschossen weitere 33 Wohnungen zu schaffen.

lm Geschäftsjahr 2019 fielen für dieses Projekt 18.1 T€ Kosten an.

Zwischenzeitlich haben wir das Grundstück erworben und den Bauantrag eingereicht. Wir planen den Baubeginn Anfang 2021 und rechnen mit einer Bauzeit von zwei Jahren.







BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Zum 31.12.2019 bewirtschaftet die Baugenossenschaft 766 Wohnungen im Bestand (2018: 730). Im Objekt Lindenstraße 14-18 wurden 6 aufgestockte Wohnungen Anfang 2019 bezogen. Im fertig gestellten Neubauvorhaben Gustave-Fecht-Straße 17/1-17/3 wurden im zweiten Halbjahr 2019 insgesamt 33 Wohnungen bezogen. In 2019 wurden 3 Einfamilienhäuser verkauft. Weiterhin befinden sich 8 Gewerbeeinheiten, 214 Tiefgaragenstellplätze, 162 Einzelgaragen, 37 Carports sowie 266 Autoabstellplätze im Bestand. Die gesamte Wohnfläche mit Gewerbeflächen beläuft sich auf 56.981,04 m².

Die Investitionen in den gesamten Wohnungsbestand beliefen sich 2019 auf rund 6,7 Mio€. Auf Neubau und Modernisierung entfielen hierbei 5,6 Mio€, auf Instandhaltungsmaßnahmen 1,1 Mio€.

Für die Instandhaltung und Modernisierung bei Wohnungswechseln haben wir 2019 rund 536,3 T€ aufgewendet.

Für die Reparatur von Aufzügen fielen im Geschäftsjahr 21,7 T€ an.

Der Austausch von Einzelheizungen belief sich 2019 auf insgesamt 42,6 T€.

Für Schönheitsreparaturen haben wir 2019 8,2 T€ aufgewendet, die laufende Instandhaltung schlug mit 287.0 T€ zu Buche.

Bei den Objekten Ludwig-Keller-Str. 6/8/10 sowie der Kaiserstraße 19/21 mussten die Balkonböden neu beschichtet werden, der Gesamtaufwand belief sich hier auf 74.5 T€.

In der Hauptstraße 291 wurde eine frei gewordene Ladeneinheit zu einem Reisebüro umgebaut, der Kostenanteil für die Baugenossenschaft beträgt im Geschäftsjahr 118,1 T€.

2019 gab es 48 Wohnungswechsel - der überwiegende Teil der Kündigungen geschah aufgrund eines Ortswechsels (11 Kündigungen), dicht gefolgt vom Umzug ins Eigenheim (10 Kündigungen). 6 Mietern aus dem zum Abriss und Neubau vorgesehenen Objekt Marksteinweg 3+5 konnten wir beim Umzug helfen und ihnen passenden Ersatzwohnraum in unserem Bestand anbieten. Die Mieter nutzten dabei gerne die Möglichkeit, sich hier mit altersgerechtem Wohnraum versorgen zu können.

Die Fluktuationsrate zum 31.12.2019 beträgt somit (ohne Gewerbeeinheiten) 6,27%.

Nachdem das Objekt Gustave-Fecht-Straße 2019 bezogen wurde planen wir im Baugebiet Hohe Straße bereits ein weiteres Projekt, um unseren Mitgliedern Wohnraum anbieten zu können. Nach wie vor ist der angespannte Wohnungsmarkt spürbar, so dass sich auf manche Wohnungen zahlreiche Mitglieder bewerben, deren Wohnversorgung für uns an erster Stelle steht.

Auch 2019 galt weiterhin der 2014 beschlossene und 2015 eingeführte Aufnahmestopp für Neumitglieder. Nach wie vor können sich auch Nichtmitglieder um Wohnungen bewerben, bei der Vergabe werden aber Mitglieder bevorzugt. So reduzieren sich für Mitglieder die Wartezeiten auf eine Wohnung und wir können die Versorgung weiter verbessern.





INVESTITIONEN IN DEN EIGENEN WOHNUNGSBESTAND

Jahr	Instandhaltung	Modernisierung	Neubau/Kauf	Gesamt	Fremdfinanz.
2010	1.369.201,67€	1.407.247,14€	41.869,92€	2.818.318,73€	1.300.000,00€
2011	843.117,16€	891.553,91€	1.478.906,40€	3.213.557,47€	0,00€
2012	821.569,19€	860.847,67€	1.948.585,01€	3.631.001,87€	1.500.000,00€
2013	737.974,93€	1.720.706,69€	113.723,82€	2.572.405,44€	640.000,00€
2014	749.200,65€	358.146,19€	2.596.626,92€	3.703.973,76€	700.000,00€
2015	1.291.345,10€	6.338,77€	4.532.966,83€	5.830.650,70€	4.100.000,00€
2016	617.274,65€	113.569,05€	2.283.252,19€	3.014.095,89€	3.400.000,00€
2017	680.159,20€	1.880.207,28€	361.259,33€	2.921.625,81€	0,00€
2018	788.795,05€	2.812.106,17€	3.284.089,93€	6.884.991,15€	3.800.000,00€
2019	1.088.434,74€	857.002,12€	4.774.000,45€	6.719.437,31€	4.200.000,00€

SPAREINRICHTUNG

41.310.058,13 € 19.640.000,00 €

Auch 2019 waren die Spareinlagen leicht rückläufig und nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 202.207,43 € ab. Dies ist vor allem durch den Abzug einiger größerer Guthaben nach dem Tod von Mitgliedern begründet.

Im Einzelnen gliedern sich die Spareinlagen zum 31.12.2019 wie folgt:

	Gesamtsumme			6.696.518,33 €
ſ	Festzinsvereinbarung	60	Monate	1.453.887,92€
f	Festzinsvereinbarung	48	Monate	413.082,90€
-	Festzinsvereinbarung	24	Monate	1.041.445,96 €
ſ	Festzinsvereinbarung	12	Monate	1.653.315,34€
H	Kündigungsfristen	48	Monate	31.732,01€
H	Kündigungsfristen	12	Monate	63.103,77€
ŀ	Kündigungsfristen	3	Monate	2.039.950,43€

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 Aufnahmestopp für Neumitglieder wird seit dem ursprünglichen Beschluss 2014 jährlich verlängert. Dies bietet uns den Vorteil, bevorzugt unsere Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen und somit lange Wartezeiten nach Möglichkeit zu vermeiden. Aber auch für Nichtmitglieder besteht nach wie vor die Möglichkeit, sich um eine freie Wohnung zu bewerben.

Kinder unter 12 Jahren können weiterhin Mitglied werden und haben dann einmal den Vorteil, bei einer Wohnungssuche schon eine gute Mitgliedsnummer vorweisen zu können.

Zum 31.12.2019 waren 2.254 Mitglieder zu verzeichnen, dies sind 31 Mitglieder mehr als im Jahr

PERSONELLE STRUKTUR

Zum 30.06.2019 hat Frau Lisa Weber ihre Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement erfolgreich abgeschlossen.

Daher wurde sie zum 01.07.2019 ins Angestelltenverhältnis übernommen, ihr Aufgabenbereich ist die Vermietung unseres Wohnungsbestandes.



VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsj	ahr 2019	Geschäftsja	ahr 2018
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen	51.215,5	94,1%	46.988,7	93,3%
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen Flüssige Mittel und Bausparguthaben Übriges Umlaufvermögen	898,4 2.224,3 65,7	1,7% 4,1% 0,1%	829,8 2.303,6 263,0	1,6% 4,6% 0,5%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	0,0%	0,9	0,0%
	54.404,8	100,0%	50.386,0	100,0%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital Geschäftsguthaben Rücklagen Bilanzgewinn	3.254,9 21.680,9 126,3	6,0% 39,8% 0,2%	3.205,8 20.676,8 126,8	6,4% 41,0% 0,2%
Fremdkapital Rückstellungen Dauerfinanzierungsmittel Spareinlagen Erhaltene Anzahlungen Übrige Verbindlichkeiten	1.132,7 20.183,7 6.696,5 903,7 418,3	2,1% 37,1% 12,3% 1,7% 0,8%	1.087,3 17.062,7 6.898,7 878,0 442,9	2,2% 33,9% 13,7% 1,7% 0,9%
Rechnungsabgrenzungsposten	7,8	0,0%	7,0	0,0%
	54.404,8	100,0%	50.386,0	100,0%

ERTRAGSLAGE



	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse Bestandsveränderungen sonst.betriebliche Erträge Zinserträge	5.576 68 760 7	5.379 -31 771 11	197 99 -11 -4
Erträge insgesamt	6.411	6.130	281
Betriebskosten Instandhaltungskosten andere Aufwendungen Personalaufwand Abschreibungen sonst.betriebl. Aufwendungen Zinsaufwendungen Steuern vom Einkommen sonstige Steuern	915 1.089 4 915 1.510 262 432 41 114	846 789 1 844 1.301 202 381 42	69 300 3 71 209 60 51 -1
Aufwendungen insgesamt	5.282	4.519	763
Jahresüberschuss	1.129	1.611	-482

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 \in / m² bis hin zu umfangreich ausgestatteten Neubauwohnungen mit einer Miete von ca. 11,00 \in / m².

Mit den nächsten Bauvorhaben im Marksteinweg und im Neubaugebiet 'Hohe Straße' werden wir weiter zu einer verbesserten Wohnversorgung in Weil am Rhein beitragen.

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 2019 vom Vorstand über den Geschäftsablauf und wichtige Geschäftsvorfälle umfassend und sachgerecht informiert.

In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer getrennten Aufsichtsratssitzung, einer Sitzung des Prüfungsausschusses, einer Sitzung des Bauausschusses, einer Kassenprüfung sowie 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. Am 25. Mai 2020 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den aufgestellten Jahresabschluss vorgelegt. Der Aufsichtsrat 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.

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 11. Mai bis zum 22. Mai 2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

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 Aufsichtsrates danke ich für ihren Einsatz und die stets gute Zusammenarbeit und allen Genossenschaftsmitgliedern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Weil am Rhein, 25. Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

PETER ERHARDT





54.404.809,44 € 50.386.091,25 €

		/ // / / / / / / / / / / / / / / / / / /			
		Geschäftsjahr	Vorjahr		
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		26.397,00€	5.286,00€		
 Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten Grundstücke mit anderen Bauten Grundstücke ohne Bauten Technische Anlagen Betriebs- u. Geschäftsausstattung Anlagen im Bau Bauvorbereitungskosten 	50.300.615,42 € 174,22 € 174.676,08 € 481.761,00 € 34.116,00 € 92.500,00 € 96.510,22 €	51.180.352,94€	40.057.327,39 € 174,22 € 174.676,08 € 516.172,00 € 39.240,00 € 6.110.851,97 € 78.249,65 €		
III. Finanzanlagen 1. Andere Finanzanlagen		8.750,00€	6.750,00€		
Summe Anlagevermögen		51.215.499,94 €	46.988.727,31 €		
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Vorräte1. Unfertige Leistungen2. Andere Vorräte	898.392,53 € 17.256,53 €	915.649,06€	829.816,08€ 15.147,18€		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Vermietung 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken 3. Sonstige Vermögensgegenstände	15.221,29 € - € 33.193,89 €	48.415,18€	13.141,63 € 205.000,00 € 29.719,66 €		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 2. Bausparguthaben	231.440,40 € 1.992.941,05 €	2.224.381,45€	127.832,68 € 2.175.842,90 €		
Summe Umalufvermögen		3.188.445,69 €	3.396.500,13 €		
C. RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN					
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		863,81€	863,81€		
Summe Rechnungsabgrenzungsposten		863,81 €	863,81 €		

Bilanzsumme



BILANZ ZUM 31.12.2019 PASSIVSEITE

		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.406,05€		54.224,03€
2. der verbleibenden Mitglieder	3.140.534,17€		3.127.887,60€
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile 83.805,83 € (76.712,40 €)	2.940,00 €	3.254.880,22€	23.730,00€
II. Ergebnisrücklagen 1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt 113.000,00 € (162.000,00 €)	3.041.804,46€		2.928.804,46 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 1.167,74 € (4.115,43 €) für das Geschäftsjahr eingestellt 890.000,00 € (1.323.000,00 €)	18.639.139,94€	21.680.944,40€	17.747.972,20€
III. Bilanzgewinn 1. Jahresüberschuss 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.129.271,06 € 1.003.000,00 €	126.271,06€	1.611.831,13 € 1.485.000,00 €
Summe Eigenkapital		25.062.095,68 €	24.009.449,42 €
B. RÜCKSTELLUNGEN 1. Rückstellungen für Pensionen 2. Steuerrückstellungen 3. Sonstige Rückstellungen	1.034.306,00 € 12.408,98 € 86.024,10 €	1.132.739,08 €	987.443,00 € 21.206,62 € 78.686,40 €
 C. VERBINDLICHKEITEN 1. Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten 2. Verbindlichkeiten geg. and. Kreditgebern 3. Spareinlagen 4. Erhaltene Anzahlungen 5. Verbindlichkeiten aus Vermietung 6. Verbindlichkeiten aus Lieferg.+Leistg. 7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 29.065,49 € (16.071,47 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 	19.453.628,79 € 730.039,29 € 6.696.518,33 € 903.661,51 € 595,79 € 266.375,48 € 151.277,94 €	28.202.097,13 €	16.308.064,17 € 754.631,04 € 6.898.725,76 € 877.987,22 € 1.313,41 € 302.743,26 € 138.888,96 €
2.103,71 € (2.814,95 €) D. RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN		7.877,55 €	6.951,99€
Bilanzsumme		54.404.809,44 €	50.386.091,25 €



		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.506.139,39 € 70.099,85 €	5.576.239,24€	5.310.854,75 € 68.150,16 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		68.576,45€	-31.109,72€
3. Sonstige betriebliche Erträge		760.029,87€	771.278,94€
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.007.384,56 €	1.636.142,10€
5. ROHERGEBNIS		4.397.461,00 €	4.483.032,03 €
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgabas und Aufwendungen	661.346,81€		608.371,47€
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 116.630,17 € (111.742,80 €)	254.029,16€	915.375,97€	235.302,58€
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.510.383,71€	1.301.226,69€
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		262.108,85€	201.842,04€
9. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	276,46€		347,44€
10. Zinserträge	7.153,75€	7.430,21€	10.790,54€
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		432.136,47€	380.518,20€
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.474,65€	42.472,96€
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.243.411,56 €	1.724.436,07 €
14. Sonstige Steuern		114.140,50€	112.604,94€
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.129.271,06 €	1.611.831,13 €
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.003,000,00€	1.485.000,00€
17. BILANZGEWINN		126.271,06 €	126.831,13 €



JAHRESABSCHLUSS ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

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 bis Baujahr 1997	80 Jahre
Wohnbauten ab Baujahr 1998	50 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 Rechnungsabgren- zungsposten** sind Auszahlungen
vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach
diesem Zeitpunkt darstellen.



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.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 898,4 T€ (Vorjahr 829,8 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 85,2 T€.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	(davon Restlaufzeit gesi			
(in Klammer Vorjahreszahlen)		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.453.628,79	[1.062.460,03] 1.223.099,02	5.667.930,71	12.562.599,06	19.453.628,79	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	730.039,29	[24.591,75] 15.407,80	467.038,58	247.592,91	730.039,29	GPR
Erhaltene Anzahlungen	903.661,51	[877.987,22] 903.661,51	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	595,79	[1.313,41] 595,79	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	266.375,48	[302.743,26] 266.375,48	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	151.277,94	[27.407,77] 44.614,56	29.128,57	77.534,81	102.154,81	GPR
		[2.296.503,44]			,	'

21.505.578,80 2.453.754,16 6.164.097,86 12.887.726,78 20.285.822,89

* GPR = Grundpfandrechtliche Sicherung

Gesamtbetrag



Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2019	31.12.2018	
	€	€	
a) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten b) mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	6.601.682,55 94.835,78	6.806.446,18 92.279,58	
Insgesamt	6.696.518,33	6.898.725,76	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinnund Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sind die Mieterträge aus der Vermietung des eigenen Breitbandkabelnetzes in Höhe von 70,1 T€ (Vorjahr 68,1 T€) ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Geschäftsjahr 2019 Buchgewinne aus dem Verkauf von Bestandswohnungen in Höhe von 716,0T€ (Vorjahr 729,1T€) enthalten.

Zinserträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsertrag von € 98,00 (Vorjahr € 120,00).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand in Höhe von € 30.709,00 (Vorjahr € 33.456,00).

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Ende	2019	2.254	
Anfang Zugang Abgang	2019 2019 2019	2.223 109 78	
		Mitglieder	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

12.646,57 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 19.740.00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

3.224.340,00 €

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes :

vbv

Verband baden-württembergischer Wohnungsund Immobilienunternehmen e.V. Herdweg 52 70174 Stuttgart

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	4
Technische Mitarbeiter	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb* *(Hauswarte, etc.)	2	3*
Auszubildende	1	-
	7	7



4. Mitglieder des Vorstandes

Rainer HUNN

- hauptamtliches Vorstandsmitglied

Peter BLUBACHER

- nebenamtliches Vorstandsmitglied

(Sparkassendirektor)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter ERHARDT (Vorsitzender)

- Betriebswirt (VWA)

Annette HUBER Michael MOSER Andreas RÜHLE Jürgen ZUCKSCHWERT Dipl. Verwaltungswirtin (FH)Dipl. Betriebswirt (BA)Dipl. Bankbetriebswirt

- 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 Garantiebetrag zum 31. Dezember 2019 beläuft sich auf **57.002,74 €** (Vorjahr 53.514,68 €).

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2019 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf **501.280,20 €** (Vorjahr 4.787.526,26 €).

F. Weitere Angaben

Für das |ahr 2019 ist ein Bilanzgewinn von **126.271,06 €** 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, 19.03.2020

Der Vorstand

Rainer Hunn

Peter Blubacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Der vorgelegte Jahresabschluss 2019 wurde vom zuständigen Prüfungsverband, dem VBW – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk mit Datum vom 22. Mai 2020 erteilt.





Gartenstraße 9 79576 Weil am Rhein

Telefon: 07621/42258-0 Telefax: 07621/42258-20 email: info@bgweil.de Internet: www.bgweil.de