



Baugenossenschaft Bad Saulgau eG



Geschäftsbericht | Jahresabschluss
Bericht des Vorstands

2016

Inhalt

Tagesordnung zur Mitgliederversammlung 2017	1
Geschäftsgebiet/Fotos	2
Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
Mitgliederversammlung 2016	4
Unsere Mitarbeiter	5
Mitgliederbewegung/Geschäftsanteile	5
Geschäftsguthaben/Haftsumme	6
Verwaltung von Wohnungseigentum	6
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse	7 – 8
Jahresabschluss zum 31.12.2016	9 – 12
Bericht des Vorstands/Ausblick/Dank	13 – 18
Prüfungsbericht 2015 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)	19
Bericht des Aufsichtsrats	20
Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	21

Ordentliche Mitgliederversammlung

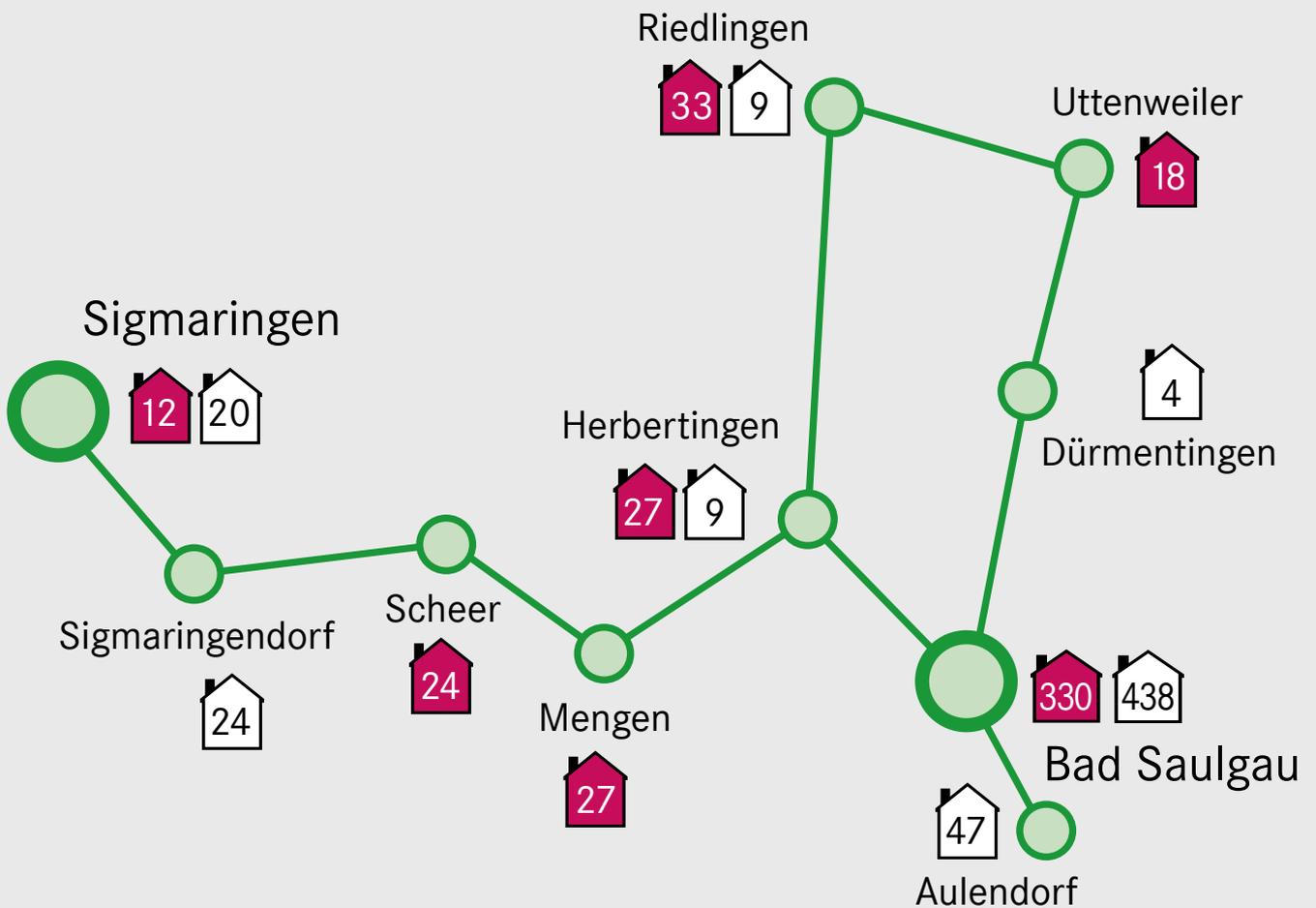
**Montag, 26. Juni 2017, 19.00 Uhr
im Evangelischen Gemeindehaus,
Gutenbergstraße 47, Bad Saulgau**

Tagesordnung

1. Begrüßung und Eröffnung
durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
mit Feststellung nach § 32 Abs. (2) i.V.
mit § 42 Abs. (2) der Satzung
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2016
mit Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2016
3. Bericht des Aufsichtsrats
4. Bekanntgabe aus dem Bericht des
vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2015
mit Erklärung des Aufsichtsrats und Beschlussfassung
der Mitgliederversammlung
5. Beschluss über die Zuweisung zu den weiteren Ergebnismrücklagen,
Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und
Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Beschlussfassung über die Entlastung
 - a) des Vorstands
 - b) des Aufsichtsrats
7. Wahlen zum Aufsichtsrat

Unser Geschäftsgebiet

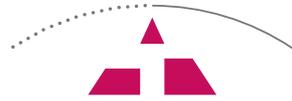
– Stand 31. Dezember 2016 –



Eigenbestand Mietwohnungen	453
Eigenbestand gewerbliche Einheiten	4
Pachtwohnungen	14
	<hr/>
	471

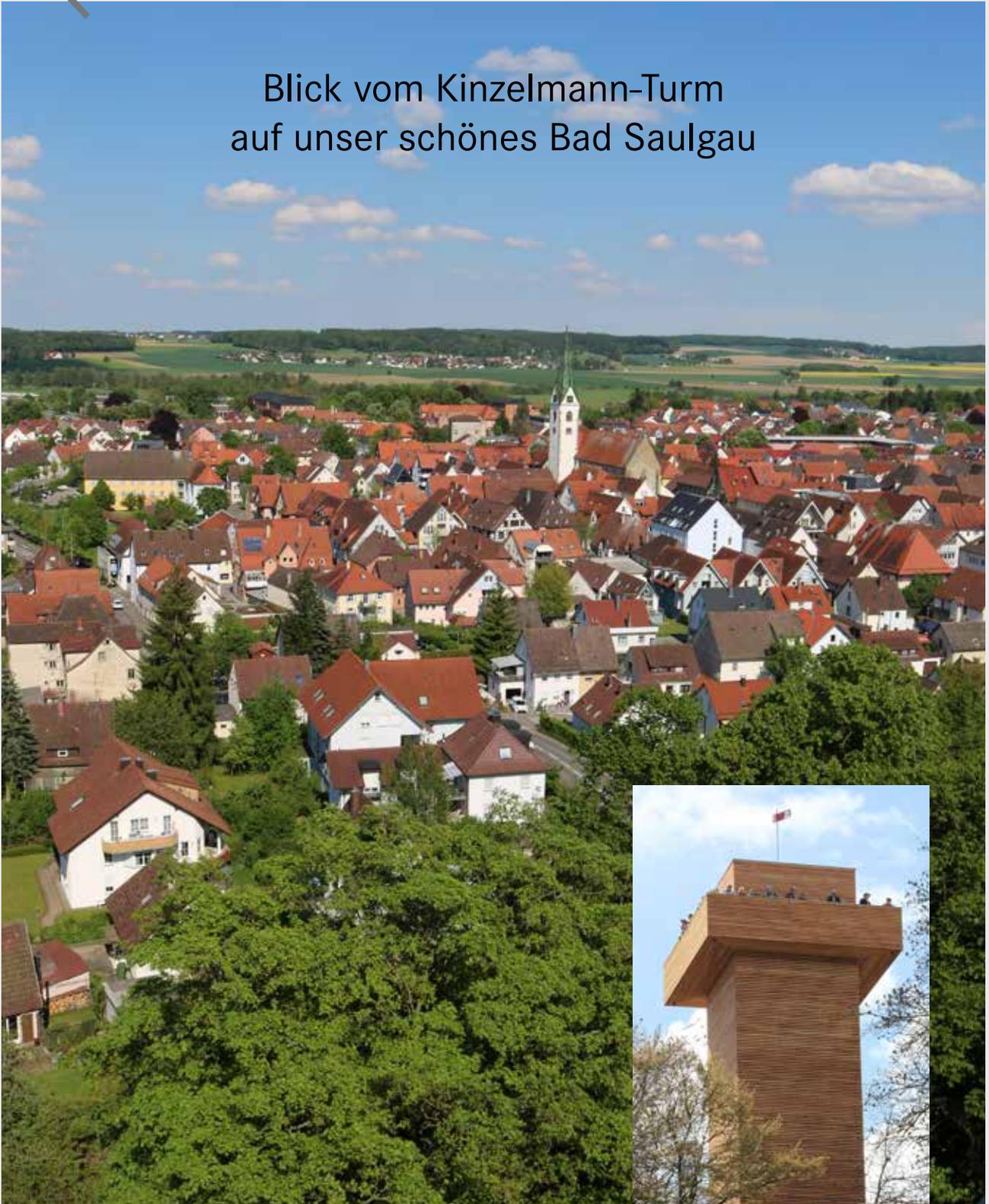


verwaltete
Eigentumswohnungen/
gewerbliche Einheiten: 551



Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

Blick vom Kinzelmann-Turm
auf unser schönes Bad Saulgau



Verwaltungsorgane der Genossenschaft

Vorstand:

Dobe Michael,
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Geschäftsführer

Hage Alfred,
Oberamtsrat i.R.
(nebenamtlich)

Aufsichtsrat:

Kabus Helmut,
Rechtsanwalt
Vorsitzender

Boll Ludwig,
Architekt

Appelhans Rimma,
Lehrerin
stellv. Vorsitzende

Birzer Karl-Heinz,
Vorstandsvorsitzender
Volksbank i.R.

Dannegger Thomas,
Vorstandsmitglied
Raiffeisenbank

Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Gründung:

22. November 1948

Rechtsform:

eingetragene Genossenschaft

Registergerichtliche Eintragung:

10. Januar 1949 beim Amtsgericht
Bad Saulgau, unter der Nr. 67-S
jetzt Amtsgericht Ulm
Geschäftsnummer: GnR 560067

Zulassung nach § 34 c Gewerbeordnung und Makler- Bauträgerverordnung:

29.12.1993 und 30.01.1995
Landratsamt – Ordnungsamt –
Sigmaringen

Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 II Wohnungsbaugesetz:

11.01.2002
Landratsamt – Ordnungsamt –
Sigmaringen

Satzung:

Mustersatzung des Bundesverbandes
deutscher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Berlin
(Ausgabe 2007 - mit Abänderungen)

Prüfungsverband:

vbw Verband baden-württembergi-
scher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Stuttgart

Arbeitgeberverband:

AGV Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Geschäftsanteil: 160,- Euro

Mitgliederversammlung 2016

Die letzte ordentliche Mitgliederver-
sammlung fand am 27. Juni 2016 statt.

Anträge gemäß § 32 (4) der Satzung
lagen nicht vor.

Die Versammlung genehmigte den
Jahresabschluss 2015 mit einer
Bilanzsumme von 17.958.962,58 €
und stimmte dem Gewinnverwen-
dungsvorschlag von Vorstand und
Aufsichtsrat einstimmig zu.

Der Bilanzgewinn in Höhe
von 251.503,82 € wurde wie folgt
verwendet:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	12.063,99 €
Vortrag auf neue Rechnung	239.439,83 €
	<hr/> 251.503,82 €

Das geschäftsführende Vorstands-
mitglied Michael Dobe gab der
Versammlung einen umfassenden
Rechenschafts- und Situationsbericht
über das Geschäftsjahr 2015 sowie
eine Vorausschau auf das Jahr 2016.

Aufsichtsratsvorsitzender Helmut Kabus
leitete die Versammlung, erstattete den
Bericht des Aufsichtsrats und gab das
zusammengefasste Prüfungsergebnis
des Prüfungsberichts 2014 in vollem
Wortlaut bekannt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden
jeweils einstimmig entlastet.

Turnusgemäß schied Frau Appelhans
aus dem Aufsichtsrat aus. Sie wurde
für weitere 3 Jahre gewählt.



Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

Unsere Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2016 waren für unsere Genossenschaft tätig:

- 1 geschäftsführendes Vorstandsmitglied
- 1 nebenamtliches Vorstandsmitglied
- 2 kaufmännische Mitarbeiterinnen
- 3 kaufmännische Mitarbeiterinnen (Teilzeit)
- 2 Auszubildende
- 2 technische Mitarbeiter

Ferner wurden wir im Geschäftsbereich Hausverwaltung sowie bei der Überwachung und Pflege unseres Miethausbestandes durch mehrere geringfügig beschäftigte Hauswarte unterstützt.

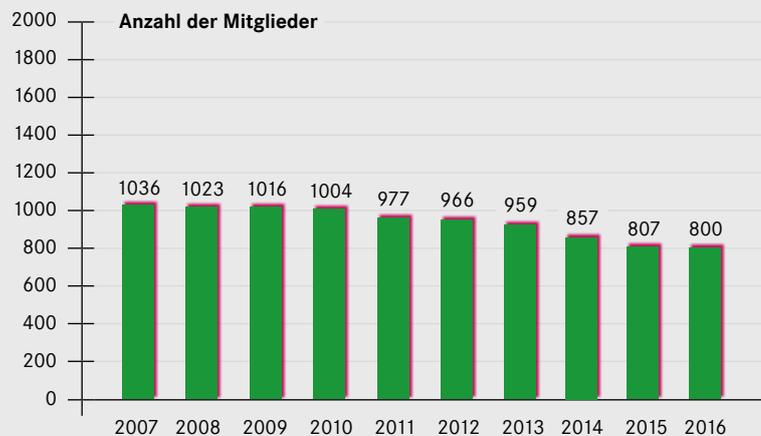
Unser leitender Mitarbeiter für die Haustechnik Herr Steinacher wurde nach über 20 jähriger Tätigkeit für die Baugenossenschaft Bad Saulgau eG in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Sein Arbeitseinsatz, seine Zuverlässigkeit und seine Beliebtheit bei den Kunden waren beispiellos. Im Rahmen einer kleinen Betriebsfeier wurde der allseits beliebte und geschätzte Kollege mit den besten Wünschen für den neuen Lebensabschnitt verabschiedet. Als Nachfolger konnten wir Herrn Lutz gewinnen und so einen nahtlosen Übergang gewährleisten.

Unsere ausnahmslos fachlich gut qualifizierten, engagierten und aufmerksamen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen maßgeblich zur Kundenzufriedenheit und zum nachhaltigen Erfolg bei. Wir sind stolz, dass die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei fast 20 Jahren liegt. Dies spricht für ein gutes und harmonisches Miteinander und ist der Garant für eine aufmerksame und fachlich kompetente Betreuung unserer Kunden.

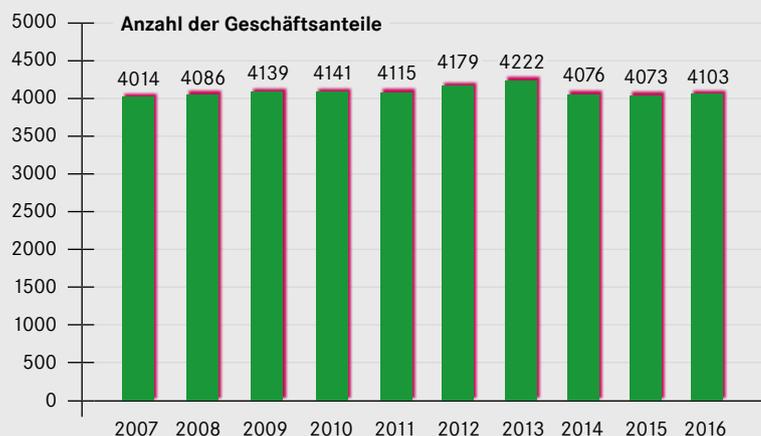
Mitgliederbewegung

Entwicklung im Geschäftsjahr	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2016	807	4.073
Zugang 2016		
durch Beitritte	48	48
durch Übernahme weiterer Anteile	0	351
	855	4.472
Abgang 2016		
durch Tod früherer Jahre	-3	-13
durch Tod	-2	-10
durch Kündigungen	-46	-316
durch Ausschluss	-1	-10
durch Übertragung	-3	-20
Stand am 31.12.2016	800	4.103

Mitgliederbewegung (2007 - 2016)



Entwicklung der Geschäftsanteile (2007-2016)



Geschäftsguthaben und Haftsumme

Nach der Satzung ist mit dem Beitritt zur Genossenschaft die Zeichnung von mindestens einem Geschäftsanteil zu 160 Euro verbunden. Bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung sind gemäß § 16 (2) der Satzung weitere Geschäftsanteile zu übernehmen.

Die Haftung der Mitglieder beschränkt sich auf die Höhe ihrer Geschäftsanteile. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2016 um 3.155,06 € auf 613.096,01 € erhöht.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Jahr 2016 war unsere Genossenschaft bei 37 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 535 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen 2016 wurden über das Programm haufe wowinex der Haufe – Lexware Real Estate AG, Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg, erstellt.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird getrennt vom Vermögen der Baugenossenschaft treuhänderisch verwaltet.

Die Verwaltungstätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig. Eigentümersammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederchriften werden angefertigt.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Zum 31.12.2016 umfasst unser Eigenbestand an Immobilien 47 Objekte mit 453 Wohnungen - größtenteils mit Garagen und Stellplätzen - sowie 4 gewerbliche Einheiten, wovon eine eigengenutzt ist.

Ferner sind 14 angepachtete Wohnungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung weitervermietet.

Hausbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnungsbestandes (453 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.680 qm, der eigenen 4 gewerblichen Einheiten 1.196 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weiter vermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 34.945 qm (Vorjahr 35.027 qm).

Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt bei ca. 72 qm.

45 unserer Mieter haben das Mietverhältnis im Jahr 2016 gekündigt (Vorjahr 46). Damit ist die Fluktuationsrate gegenüber 2015 auf 9,55 % (9,75 %) leicht gesunken.

Mietwohnungen nach Räumen

Größe der Wohnungen	Anteil in %
1 Zimmer	1,3
2 + 2 ½ Zimmer	19,1
3 Zimmer	50,0
4 Zimmer	26,8
4 ½ + 5 Zimmer	2,8

Mietwohnungen nach der Wohnfläche

Anzahl	Fläche Wohnungen	Anteil in %
11	bis 40 qm	2,4
15	41 - 48 qm	3,2
130	49 - 65 qm	27,8
155	66 - 75 qm	33,2
99	76 - 90 qm	21,2
57	über 90 qm	12,2

Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes werden laufend durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2016 sind insgesamt ca. 467.500 € aufgewendet worden. Hierin enthalten sind 6.250 €, die der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zugeführt wurden.

In den letzten 10 Jahren konnten annähernd 8,2 Mio. € in den eigenen Immobilienbestand investiert werden. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt ca. 23,- € pro qm Wohn- bzw. gewerbliche Fläche.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2003 - 2016





Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

Bilanzsumme

Am 31.12.2016 betrug die Bilanzsumme **17.478.211 €**; sie ist gegenüber dem Vorjahr um 480.752 € zurückgegangen.

Anlagevermögen

Zugängen von 35.144 € stehen Abgänge von 84.701 € und Abschreibungen von 645.459 € gegenüber. Zum Bilanzstichtag ergibt sich sodann ein Anlagevermögen von insgesamt **16.274.171 €** bzw. rd. 93,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr 94,5 %).

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöht sich insbesondere aufgrund der erhöhten flüssigen Mittel um 214.504 € auf 1.203.740 €. Enthalten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Vorräte im Gegenwert von insgesamt 795.989 €, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Betrag von 242.880 € sowie 164.871 € an flüssigen Mitteln.

Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich insgesamt auf **7.489.569 €** oder 42,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr 40,8 %). Betragsmäßig hat das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 159.215 € zugenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Gesamtbetrag von **55.917 €** sind im Wesentlichen gebildet für Steuern, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten sowie für rückständigen Urlaub. Ferner wurden 6.250 € für unterlassene Instandhaltung zugeführt.

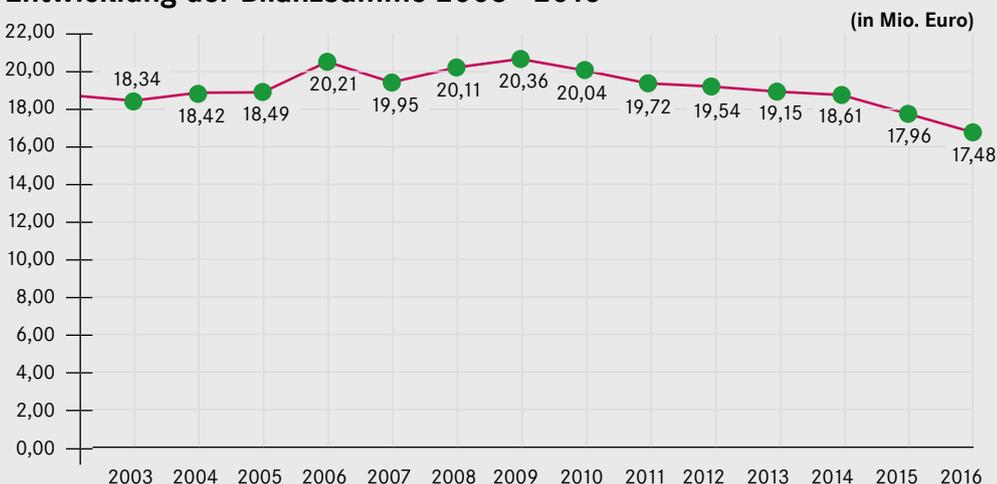
Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** belaufen sich auf **8.977.919 €**. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 752.355 € reduziert.

Planmäßigen Tilgungen in Höhe von insgesamt 505.556 € und Sondertilgungen im Betrag von 347.510 € stehen Darlehensneuaufnahmen von 200.426 € zur Umfinanzierung gegenüber. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Es errechnet sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 3,61 % (Vorjahr 3,72 %).

Die **übrigen Verbindlichkeiten** belaufen sich auf **946.298 €**, hiervon 790.031 € Anzahlungen auf Betriebskosten, 136.520 € Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 19.747 € sonstige Verbindlichkeiten.

Entwicklung der Bilanzsumme 2003 - 2016



Hausbewirtschaftung

Aus der Hausbewirtschaftung wurden Einnahmen in Höhe von **2.931.406 €** erzielt, davon 2.147.468 € an Mieterträgen (Vorjahr 2.133.612 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

Gesamteinnahmen betragen leicht erhöht **122.662 €**.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Insgesamt **63.973 €**.

Enthalten ist die Einspeisevergütung für Strom in Höhe von rd. 33.300 € aus unseren Fotovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau.

Aktivierete Eigenleistungen

Sind in diesem Jahr nicht angefallen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich insgesamt auf **81.880 €** (Vorjahr 150.372 €), davon aus Anlagenabgängen 41.743 € (Vorjahr: 106.497 €).

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Gesamtaufwand 1.272.402 € (Vorjahr: 1.340.166 €). Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 725.713 € weiterverrechnet.

Für **Instandhaltung und Modernisierung** sind 467.458 € einschließlich 6.250 € Zuführung zu den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung angefallen, die insgesamt in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten sind.

Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand beträgt einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung **596.655 €** und liegt damit 26.980 € über dem Vorjahr.

Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden insgesamt **645.459 €** (Vorjahr: 647.487 €) abgeschrieben. Der weit überwiegende Teil der Abschreibungen von 605.255 € betrifft unseren eigenen Immobilienbestand, während 40.204 € auf technische Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände entfallen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Sachkosten)

164.044 € (Vorjahr: 188.229 €).

Zinsaufwand

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 34.695 € auf 337.163 €

Steuern

56.120 € (Vorjahr: 56.612 €).

Es handelt sich fast ausschließlich um umlagefähige Grundsteuer. Enthalten sind aber auch 5.435 € an Körperschaftsteuer, die auf ausgeschüttete Dividende abzuführen ist.

Jahresüberschuss

161.134 €

(Vorjahr: Jahresüberschuss 27.817 €).

Cash-Flow

807.578 € (Vorjahr: 676.871 €).

(Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – aktivierte Eigenleistungen + Veränderung langfristiger Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten).

Liquiditätslage

Wir konnten unseren Verpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit pünktlich und uneingeschränkt nachkommen. Die eingeräumten Kontokorrentkredite mussten nur kurzfristig geringfügig in Anspruch genommen werden.

Bilanzgewinn

Nach Verrechnung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 239.439,83 € und der Einstellung von 167.000 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein **Bilanzgewinn von 233.573,74 €** (Vorjahr 251.503,82 €).

Entwicklung des Bilanzgewinns 2003 - 2016





Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

	2016 €	2016 €	2015 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		22.042,63	1.250,24
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.341.562,14		15.986.187,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	657.083,79		702.414,72
Grundstücke ohne Bauten	9.081,11		9.081,11
Technische Anlagen und Maschinen	156.227,51		168.104,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.873,42	16.251.827,97	101.848,80
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		16.274.170,60	16.969.186,62
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	758.630,46		730.305,17
Andere Vorräte	37.358,24	795.988,70	31.543,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.834,94		7.659,81
Sonstige Vermögensgegenstände	226.045,04	242.879,98	198.215,64
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		164.871,40	21.511,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		300,21	540,37
Bilanzsumme		17.478.210,89	17.958.962,58



Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

Passivseite

	2016 €	2016 €	2015 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.829,71		42.839,78
der verbleibenden Mitglieder	613.096,01	662.925,72	609.940,95
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 43.383,99 € (Vorjahr 41.739,05 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	712.000,00		695.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 17.000,00 € (Vorjahr 3.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	901.428,37		901.428,37
Andere Ergebnisrücklagen	4.979.641,01	6.593.069,38	4.829.641,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	239.439,83		226.686,63
Jahresüberschuss	161.133,91		27.817,19
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	167.000,00	233.573,74	3.000,00
Eigenkapital insgesamt		7.489.568,84	7.330.353,93
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	5.359,40		5.550,41
Sonstige Rückstellungen	50.557,26	55.916,66	49.201,31
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.977.918,93		9.730.274,28
Erhaltene Anzahlungen	790.031,05		774.230,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.462,46		7.313,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136.519,76		35.451,66
Sonstige Verbindlichkeiten	15.284,81	9.924.217,01	19.444,51
davon aus Steuern: 3.183,90 € (Vorjahr 2.231,14 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.125,41 € (Vorjahr 3.841,87 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		8.508,38	7.142,43
Bilanzsumme		17.478.210,89	17.958.962,58

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2016 €	2016 €	2015 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.931.405,75		2.875.210,37
b) aus Betreuungstätigkeit	122.662,20		121.850,61
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.972,91	3.118.040,86	54.378,56
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		31.714,03	-1.660,44
Sonstige betriebliche Erträge		81.880,26	150.372,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.272.402,39	1.340.165,59
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Rohergebnis		1.959.232,76	1.859.985,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	484.903,31		456.198,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	111.751,81	596.655,12	113.476,79
davon für Altersversorgung: 17.593,58 € (Vorjahr 18.934,73 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		645.458,76	647.487,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		164.044,19	188.228,91
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,00		66,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.276,21	1.342,21	1.627,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		337.163,31	371.858,34
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.434,78	5.779,28
Ergebnis nach Steuern		211.818,81	78.650,33
Sonstige Steuern		50.684,90	50.833,14
Jahresüberschuss		161.133,91	27.817,19
Gewinnvortrag		239.439,83	226.686,63
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		167.000,00	3.000,00
Bilanzgewinn		233.573,74	251.503,82

Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016

1. Gesamtwirtschaftliche und konjunkturelle Entwicklung

Trotz zahlreicher unerwarteter politischer Ereignisse (Brexit, US Präsidentschaftswahl, Terroranschläge) hat sich die wirtschaftliche Dynamik positiv entwickelt. In 2016 wird mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5% gerechnet. In 2017 wird sogar eine Erhöhung von 1,7% prognostiziert.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Baden-Württemberg gegenüber 2015 um 1,2% auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. Spiegelbildlich ging die Arbeitslosenzahl durchschnittlich auf unter 227.000 Personen zurück. Die Arbeitslosenquote betrug wie 2015 3,8% (Gesamtdeutschland 5,7%). Dies hatte zur Folge, dass sich die Verbraucherinsolvenzen in den ersten 8 Monaten des Jahres 2016 auf 4.371 (Vorjahr 4.610) Anträge verringerten. Die Unternehmensinsolvenzen gingen im gleichen Zeitraum auf 1.148 (Vorjahr 1.265) zurück. Das Inflationsziel der europäischen Zentralbank (EZB) von knapp unter 2% wurde in den ersten 10 Monaten des Jahres 2016 wiederum mit lediglich 0,2% deutlich unterschritten. Hauptverantwortlich für das nahezu konstante Preisniveau war nicht mehr wie in den Vorjahren der Rückgang der Mineralölprodukte.

In 2016 hat der Durchschnittshaushalt in Baden-Württemberg knapp ein Drittel seines Budgets für Ausgaben rund ums Wohnen (Miete, Nebenkosten, Strom, Heizung) verbraucht. Während sich die Kosten rund ums Wohnen um 0,6% verringerten stiegen die Nettokaltmieten, einschließlich Nebenkosten um 0,7%. Die Hausenergiekosten sind um gut 5,0% gefallen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 eine Preissteigerung von 1,4% -1,6%.

Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedrige Zinsen, Zuzüge, Trend zu kleineren Wohnungen) halten an. Im Wohnungsbau ergab sich von Jan.-Okt. 2016 ein Umsatzplus von 10,8%. Die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauter Raum) stiegen im Vergleich zu 2015 um 13,3% und die Auftragseingänge sogar um 18,9%. Viele Bauunternehmen befinden sich an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat im Jahr 2015 auf Grund der Nettozuwanderung um 163.000 Personen zugenommen. Obwohl die Geburtenzahl mit knapp 100.300 erstmals seit 14 Jahren wieder sechsstellig war lag sie um 7.800 unter den Sterbefällen. Zahlen für 2016 liegen noch nicht vor.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist unter anderem auch die Zahl der Haushalte. Nach Berechnungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll die Zahl der Haushalte bis 2030 um 240.000 auf 5,28 Mio. ansteigen. Ab 2040 ist mit einer fallenden Haushaltszahl zu rechnen.

Die EZB hat ihre ultralockere Geldpolitik auch in 2016 fortgesetzt. Im März 2016 hat sie den Leitzins auf 0% gesenkt und diese Politik im Dez. 2016 bestätigt.

Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Okt. 2016 den niedrigsten Stand seit Bestehen der Bundesrepublik erreicht. Ab Nov. 2016 ergab sich ein leichter Zinsanstieg, der sich laut Expertenmeinung auch in 2017 auf Grund der erwarteten höheren Teuerungsrate, der Leitzinserhöhungen in den USA und einer Konjunkturerhöhung in Europa moderat fortsetzen wird.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	2016		2015		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	16.274	93,1	16.969	94,5	- 695	- 4,1
Umlaufvermögen	1204	6,9	989	5,5	215	21,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	1	0,0	- 1	100,0
Gesamtvermögen	17.478	100,0	17.959	100,0	- 481	- 2,7
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	7.490	42,9	7.330	40,8	160	2,2
Rückstellungen	56	0,3	55	0,3	1	1,8
Verbindlichkeiten	9.924	58,9	10.567	59,8	- 643	- 6,1
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0,0	7	0,0	1	14,3
Gesamtkapital	17.478	100,0	17.959	100,0	- 481	- 2,7

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2016 mit 16.274.171 € rd. 93,1 % der Bilanzsumme beträgt. Das Anlagevermögen ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Berichtsjahr erneut um 752.355 € auf 8.977.919 € zurückgeführt werden. Sie dienen ausschließlich der Objektfinanzierung und machen rd. 56 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus. Die Gesamtmietrendite unseres Bestandes ist nach wie vor sehr zufriedenstellend. Unsere Objekte sind mit einem Mietfaktor, bezogen auf den Buchwert von ca. 7,5, sehr günstig bewertet. Dies lässt darauf schließen, dass im Anlagevermögen erhebliche stille Reserven liegen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 159.215 € auf 7.489.569 € erhöht. Durch die um rd. 481.000 € geringere Bilanzsumme verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 42,9 % (Vorjahr 40,8 %).

Insgesamt ist die Vermögenslage gut geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

2.2 Finanz- und Liquiditätslage

Sämtlichen Zahlungsverpflichtungen sowohl aus dem laufenden Geschäftsverkehr als auch gegenüber den finanzierenden Banken pünktlich nachkommen zu können ist das Ziel unseres Finanzmanagements. Weiterhin wollen wir unseren Eigenbestand an Immobilien durch laufende Investitionen auf einem aktuellen, ansprechenden Niveau halten.

Ferner sind wir bestrebt, unseren Mitgliedern auf ihre Geschäftsguthaben eine angemessene Dividende zu vergüten.

Kapitalflussrechnung	2016	2015
	T €	T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.142	816
Cashflow aus Investitionstätigkeit	93	133
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-992	-988
Zahlungswirksame Änderungen des Finanzmittelfonds	243	-39
Finanzmittelfonds am 31.12.2016	165	-78
Davon kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0	-99

2.3 Ertragslage

Die Zusammensetzung des Jahresergebnisses nach Betriebsfunktionen im Vergleich zum Vorjahr:

	2016 T €	2015 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	656	466	190
Bau- und Betreuungstätigkeit	174	163	11
Kapitaldienst	1	1	0
Summe Deckungsbeiträge	831	630	201
Verwaltungsaufwand	- 745	- 744	- 1
Betriebsergebnis	86	- 114	200
Übrige Rechnung	81	147	- 66
vor Steuern	167	33	133
Ertragsteuern	- 6	- 6	0
Jahresüberschuss	161	27	133

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht.

Sicherungsgeschäfte in Form von Finanzderivaten werden von uns nicht eingesetzt. Die zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmittel sind ausnahmslos mit Festzinssätzen ausgestattet. Auf Grund der im Zeitablauf relativ gleichmäßig verteilten Zinsbindungen sind die Zinsänderungsrisiken gering. Die aktuelle Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements laufend beobachtet. Bei auslaufenden Zinsbindungen werden frühzeitig Anschlussvereinbarungen geschlossen oder Umfinanzierungen zum Zinsauslauf vereinbart.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr jederzeit uneingeschränkt gegeben. Wir sind unseren Zahlungsverpflichtungen stets pünktlich nachkommen.

Zusammengefasst stellen wir fest, dass die Finanz- und Liquiditätslage unserer Genossenschaft gut geordnet ist.

Der Vorstand ist mit der Ertragslage zufrieden. Die Lage unseres Unternehmens beurteilen wir nach wie vor gut. Den Ertrag erzielen wir überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Mit 2.147.468 € (Vorjahr 2.133.612 €) konnten die Mieterträge leicht gesteigert werden. Auch die Gesamteinnahmen aus der Wohnungseigentumsverwaltung stiegen leicht auf nunmehr 122.662 €. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stiegen von 54.379 € auf 63.973 €. Hier sind rd. 33.000 € Einnahmen für Stromlieferungen aus unseren Photovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau enthalten. Während im Vorjahr 106.493 € aus Anlagenabgängen in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten waren, sind es im Berichtsjahr 41.743 €.

Die Kosten der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 1.272.402 €. Darin enthalten sind 467.458 € für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

Mit 596.655 € erhöhte sich der Personalaufwand um rund 4,7%. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 164.044 € (Vorjahr 188.229 €) im kalkulierten Rahmen. Die verminderten Kosten beruhen im Wesentlichen auf geringeren EDV Kosten. Der Zinsaufwand liegt mit 337.163 € um rd. 35.000 € deutlich unter dem Vorjahr, nicht zuletzt aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen in Höhe von 505.556 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich auf 3,61% (Vorjahr: 3,72%) verringert.

Nach Abschreibungen von 605.255 € auf unseren eigenen Immobilienbestand und 40.204 € auf technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände errechnet sich ein Jahresüberschuss von 161.134 €.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr und der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn i.H.v. 233.573,74 €. Damit entspricht die Ertragslage im Geschäftsjahr 2016 weitgehend unserer Planung und kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnbestandes (453 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.680 qm, der 4 eigenen gewerblichen Einheiten 1.196 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weitervermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 34.945 qm. Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt mit ca. 72 qm recht günstig. Die durchschnittliche Sollmiete pro m² Wohnfläche hat sich im Geschäftsjahr leicht von 4,79 € auf 4,84 € erhöht. Diese Erhöhungen resultieren überwiegend aus Neuvermietungen. Mit dieser Miete pro m² liegt die Baugenossenschaft deutlich unter der Marktmiete, welche von der Schwäbischen Zeitung 2016 mit 5,97 € für Bad Saulgau ermittelt wurde. Obwohl wir bemüht sind, ordentliche Mietanpassungen so gering wie möglich zu halten, werden wir künftig nicht umhin kommen, die Mieten auch in bestehenden Verträgen stärker anzupassen.

Bei der Neuvermietung werden die Wohnungen grundsätzlich renoviert bzw. saniert, daraus ergeben sich auch Chancen für Mietanpassungen.

Die Zahlungseingänge werden durch die Buchhaltung konsequent und zeitnah überwacht. Dadurch konnten wir die Forderungen aus der Vermietung in einem vertretbaren Rahmen halten. Zum Bilanzstichtag werden 16.835 € (Vorjahr 7.660 €) an Außenständen aus Vermietung ausgewiesen. Trotz des deutlichen Anstiegs, ist eine Steigerung der Forderungsausfälle nicht zu erwarten.

Erfreulicherweise ist es uns trotz nur leicht gesunkener Fluktuationsrate (von 9,75% auf 9,55%) gelungen, die Leerstandszeiten weiter zu senken und dadurch die Erlösschmälerungen von 28.734 € in 2015 auf 24.437 € im Geschäftsjahr zu verringern.

3.2 Verkäufe aus Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine Wohnung in Bad Saulgau aus dem Bestand verkauft. Es ergab sich ein Veräußerungsgewinn, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten ist.

3.3 Baurärgertätigkeit

Wir verzichten nach wie vor ganz bewusst auf das im Allgemeinen sehr risikoreiche Baurärgergeschäft, nicht zuletzt aufgrund der Marktsituation und Erkenntnissen in unserer Region.

3.4 Eigentumsverwaltung

Im Jahre 2016 war unsere Genossenschaft bei 37 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 535 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen werden über das Programm wowinex der Haufe-Lexware Real Estate AG, Munzinger Straße 9 in 79111 Freiburg, erstellt.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird treuhänderisch getrennt vom Vermögen der Baugenossenschaft verwaltet.

Eigentümersammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden vorschriftsmäßig angefertigt.

Die Verwaltungstätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig. Dies wird auch im Prüfungsbericht bestätigt.

4. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

5. Chancen- und Risikobericht

Auch wenn im momentan sehr freundlichen konjunkturellen Umfeld die Risiken sehr gering erscheinen, dürfen diese nicht aus dem Blickfeld geraten. Die Baugenossenschaft verfügt dafür über ein internes Kontrollsystem, das bedingt durch die Unternehmensgröße durch eine permanente Einbindung des Gesamtvorstands in die Abwicklung der laufenden Geschäftsvorfälle geprägt ist. Dadurch ist gewährleistet, dass der Vorstand sich ergebende Risiken zeitnah erkennen kann.

Das Controlling umfasst neben der Beobachtung der Marktbewegungen die stetige Analyse des Wohnungsbestandes sowie etwaige Risiken im Finanzierungsbereich. Dabei werden die verschiedenen zeitlichen Ebenen berücksichtigt. Durch das unter 2.2 beschriebene Herangehen an Finanzierungsfragen sind finanzwirtschaftliche Risiken derzeit nicht erkennbar.

Der Aufsichtsrat wird durch Berichte des Vorstands regelmäßig informiert.

Investitionen werden stets sorgfältig geprüft, um operative Risiken möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten. Die für die Instandhaltung und Modernisierung erforderlichen Finanzmittel können überwiegend aus Eigenmitteln bestritten werden. Im Einzelfall werden bei größeren Maßnahmen Fremdmittel aufgenommen, falls möglich unter Einsatz von zinsgünstigen KfW-Mitteln, so dass die Erhaltung unseres Bestandes auch langfristig gesichert ist und dem zeitgemäßen Standard entspricht. Nach Auffassung des Vorstands wird unser eigener Immobilienbestand aufgrund guter Lage, zeitgemäßem Standard und befriedigender Marktsituation auch künftig gefragt sein.

Langfristig bestehen Risiken, die sich aus der Altersstruktur und der sich ändernden Nachfrage nach kleineren Wohnungen ergeben könnten. Durch die sinkende bzw. stagnierende Bevölkerungszahl in unserer Region bei gleichzeitig steigender Zahl der Haushalte sieht der Vorstand das Risiko, dass die Tendenz zur Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten besteht. Dies würde für die Baugenossenschaft erhöhte Investitionen in den Bestand erfordern, um den Wohnungsbestand an die sich ändernden Wohnbedürfnisse anzupassen. Weiterhin würde dies neben den anstehenden Investitionen bedeuten, dass große Wohnungen eventuell nur noch mit einem Mietabschlag vermietbar wären und sich durch die geringere Nachfrage höhere Leerstandzeiten ergeben würden. Diesem Risiko versucht die Baugenossenschaft durch laufende Modernisierung, vor allem bei Mieterwechseln, entgegenzuwirken.

Auch bei den wenigen gewerblichen Objekten zeichnen sich Vermietungsrisiken ab. Wir stellen fest, dass die gewerblichen Mieter zunehmend unter sinkenden Erträgen leiden. Damit sind in diesem Bereich dauerhaft sinkende Mieterträge wahrscheinlich. Mit dauerhaften Leerständen rechnen wir in diesem Bereich jedoch nicht.

Besondere Risiken, die eine Bestandsgefährdung oder Entwicklungsbeeinträchtigung unserer Genossenschaft bewirken könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für die verschiedenen Haftungsrisiken und Schadensfälle sollen finanzielle Risiken in unserem Unternehmen möglichst ausgeschlossen bzw. weitestgehend vermieden werden.

Rechtsstreitigkeiten mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht anhängig.

Im langfristigen Planungszeitraum von fünf Jahren erwarten wir weiterhin eine solide Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Neben der Erwirtschaftung von Kosten und AfA sowie einer angemessenen Tilgung unserer Fremdmittel sollten weitere Investitionen und eine prozentuale Stärkung des Eigenkapitals möglich sein. Durch die Tilgungen und das gegenwärtig niedrige Zinsniveau wird auch die Zinsbelastung in diesem Zeitraum weiter sinken. Damit wäre die Genossenschaft auch bei einer Zinswende gut aufgestellt. Wesentliche Senkungen des Zinsniveaus sind jedoch nicht mehr zu erwarten und auch nicht mehr möglich. Die Zinsen können daher nur noch steigen. Es ist aber nicht abschätzbar, wann diese Wende in der Zinsentwicklung eintreten wird.



6. Vorschlag für die Zuweisung zu den Ergebnis- rücklagen und für die Ergebnis- verwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, neben der Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage von 17.000 € weitere 150.000 € den weiteren Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Damit ergibt sich unter Einbeziehung des Jahresüberschusses von 161.133,91 € und des Gewinnvortrags von 239.439,83 € ein Bilanzgewinn von 233.573,74 €.

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand vor, unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen den sich ergebenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer
Dividende von 2 % **12.157,34 €**

Vortrag
auf neue Rechnung **221.416,40 €**

Bilanzgewinn 2016 233.573,74 €

7. Dank

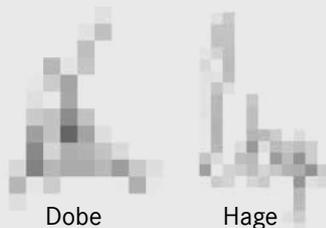
Im Geschäftsjahr 2016 zeigten unsere Mitarbeiter wiederum hohen persönlichen Einsatz. Sie haben sich ausnahmslos mit großer Leistungsbereitschaft für unsere Mitglieder und Mieter engagiert. Dafür dankt der Vorstand allen recht herzlich.

Ferner danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die von gegenseitigem Vertrauen getragene gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ganz besonders gilt unser Dank aber auch den Mitgliedern, Mietern und Kunden für ihre Treue, ebenso den zahlreichen Handwerkern und Unternehmen für das erfolgreiche und harmonische Zusammenwirken.

Bad Saulgau, 31. Mai 2017

Der Vorstand



Dobe Hage

Gesetzliche Prüfung 2015 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 472 eigenen und angepachteten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr wurden Ausgaben für die Instandhaltungsmaßnahmen auf Vorjahresniveau gehalten (€ 17,30/m² p.a./Vj. € 17,74/m² p.a.). Im Gegensatz zum Vorjahr standen im Geschäftsjahr 2015 keine Modernisierungsmaßnahmen (Vj. E 11,43/m² p.a.) an.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2015 eine Unterdeckung von T€ 6,5.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 27.817,19 ab. Dieser ist in erster

Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung und die Erträge aus Bestandsverkäufen der übrigen Rechnung zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 28. September 2016

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

gez. Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez. Latus
Verbandsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit über alle bedeutenden Angelegenheiten und über die Lage der Genossenschaft während des Geschäftsjahres laufend umfangreich informiert.

In vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden grundsätzliche Fragen zur Geschäftspolitik diskutiert. Insbesondere waren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft Gegenstand der Beratung. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Ferner wurde der Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2015 des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eingehend behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Im schriftlichen Prüfungsbericht wird sowohl ein uneingeschränktes Prüfungsergebnis, als auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2016 mit Bericht des Vorstands geprüft und für in Ordnung befunden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, unter Billigung der Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen, den Jahresabschluss festzustellen und den Jahresüberschuss unter Einbeziehung des Gewinnvortrages, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten wahrgenommen und erfüllt haben.

Turnusgemäß scheiden mit Ablauf der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2016 die Herren Karl-Heinz Birzer und Thomas Dannegger aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten Leistungen und die stets gute und angenehme Zusammenarbeit.

Bad Saulgau, 31. Mai 2017

FÜR DEN AUFSICHTSRAT



Helmut Kabus - Vorsitzender

Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2016

Kaiserstr. 21, Bad Saulgau
8 Wohneinheiten
Fassade gestrichen

Friedenstr. 18, Bad Saulgau
6 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Wuhrweg 41, Bad Saulgau
5 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung,
2 Lüftungsgeräte eingebaut

Öschgasse 12, Bad Saulgau
6 Wohneinheiten
Giebelsanierung

**Gerhart-Hauptmann-Str. 10/12,
Bad Saulgau**
12 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung,
2 Lüftungsgeräte eingebaut

Unterriedstr. 6, Riedlingen
7 Wohneinheiten
Dachsanierung, Kaminabbruch,
Dachvorsprung verlängert,
Giebelseite gestrichen

**Gerhart-Hauptmann-Str. 6/8,
Bad Saulgau**
12 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Eichendorffweg 27, Bad Saulgau
11 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung,
2 Lüftungsgeräte eingebaut

Seewattenstr. 20, Bad Saulgau
12 Wohneinheiten
Neues Eingangselement mit Klingel-
und Briefkastenanlage

Berliner Str. 33, Riedlingen
25 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung,
3 Lüftungsgeräte eingebaut

Königsberger Str. 77, Bad Saulgau
29 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Eichendorffstr. 20/22, Sigmaringen
12 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Eichendorffweg 33+35, Bad Saulgau
13 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Wohnpark Seewatten, Bad Saulgau
23 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Lindenstr. 12, Bad Saulgau
5 Wohneinheiten
Dach- und Fassadensanierung



Baugenossenschaft Bad Saulgau eG



Pfarrstraße 7 · 88348 Bad Saulgau · Telefon 07581/4838-0 · Telefax 07581/483820
info@baugenossenschaft-bad-saulgau.de · www.baugenossenschaft-bad-saulgau.de

