

2017



Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

Geschäftsbericht
Jahresabschluss
Bericht des Vorstands



Inhalt

Tagesordnung zur Mitgliederversammlung 2018	1
Geschäftsgebiet/Fotos	2
Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
Mitgliederversammlung 2017	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 31.12.2017	9 – 12
Bericht des Vorstands/Ausblick/Dank	13 – 18
Prüfungsbericht 2016 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)	19
Bericht des Aufsichtsrats	20
Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	21



Ordentliche Mitgliederversammlung

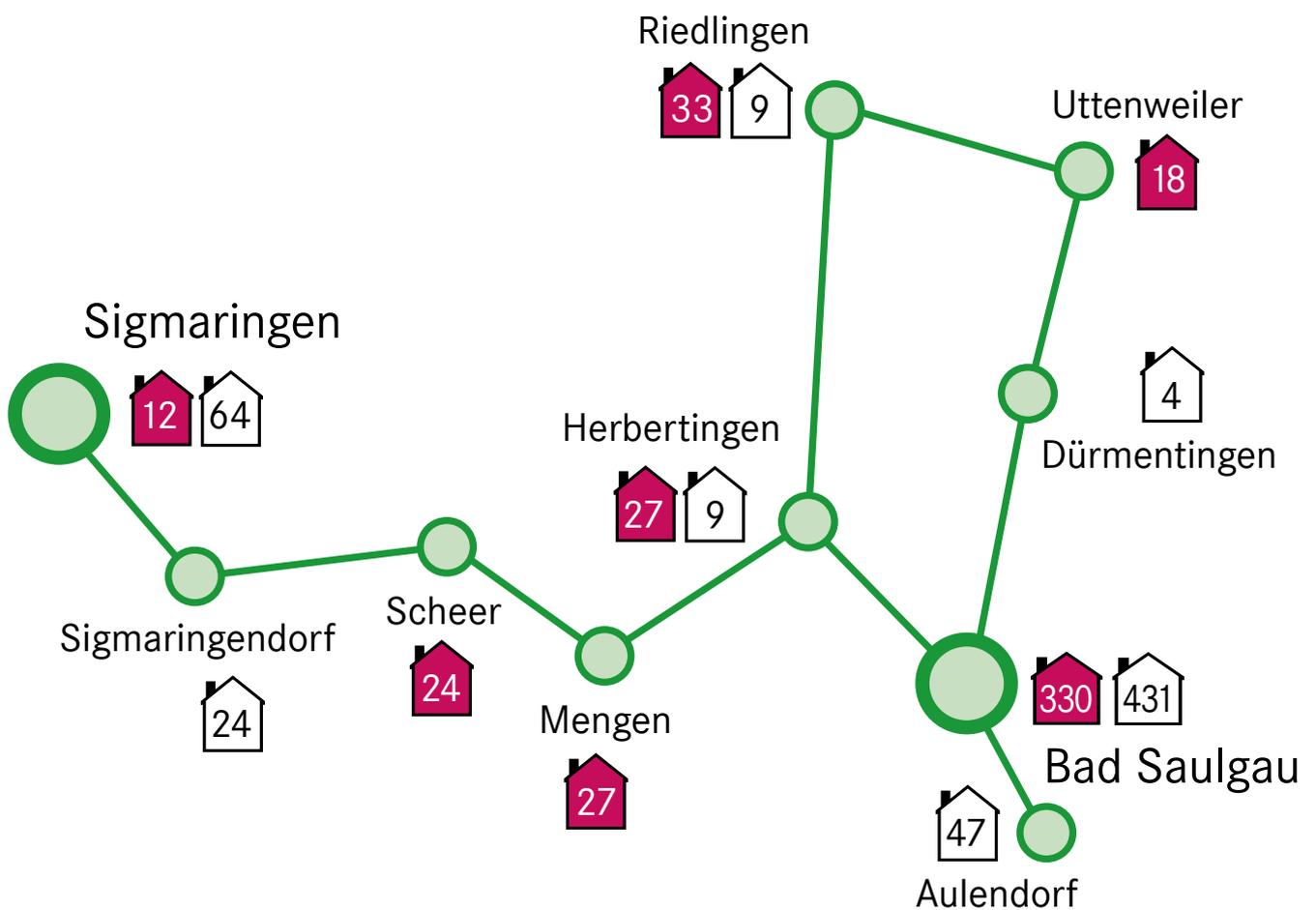
**Montag, 25. Juni 2018, 19.00 Uhr
im Evangelischen Gemeindehaus,
Gutenbergstraße 47, Bad Saulgau**

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 2017
mit Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2017
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 2016
mit Erklärung des Aufsichtsrats und Beschlussfassung
der Mitgliederversammlung
5. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017
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 2017 -



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



verwaltete
Eigentumswohnungen/
gewerbliche Einheiten: 588

Gerhart-Hauptmann-Straße 5-7



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

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- und 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 2017

Die letzte ordentliche Mitgliederver-
sammlung fand am 26. Juni 2017 statt.

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

Die Versammlung genehmigte den
Jahresabschluss 2016 mit einer
Bilanzsumme von 17.478.210,89 €
und stimmte dem Gewinnverwen-
dungsvorschlag von Vorstand und
Aufsichtsrat einstimmig zu.

Der Bilanzgewinn in Höhe
von 233.573,74 € wurde wie folgt
verwendet:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	12.157,34 €
--	-------------

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

	<hr/>
	233.573,74 €

Das geschäftsführende Vorstands-
mitglied Michael Dobe gab der
Versammlung einen umfassenden
Rechenschafts- und Situationsbericht
über das Geschäftsjahr 2016 sowie
eine Vorausschau auf das Jahr 2017.

Aufsichtsratsvorsitzender Helmut Kabus
leitete die Versammlung, erstattete den
Bericht des Aufsichtsrats und gab das
zusammengefasste Prüfungsergebnis
des Prüfungsberichts 2015 in vollem
Wortlaut bekannt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden
jeweils einstimmig entlastet.

Turnusgemäß schieden die
Herren Karl-Heinz Birzer und Thomas
Dannegger aus dem Aufsichtsrat aus.
Sie wurden für weitere 3 Jahre gewählt.

Unsere Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2017 waren für unsere Genossenschaft tätig:

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

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

Die bisherige WEG-Verwalterin hat die Baugenossenschaft zum Jahresende verlassen.

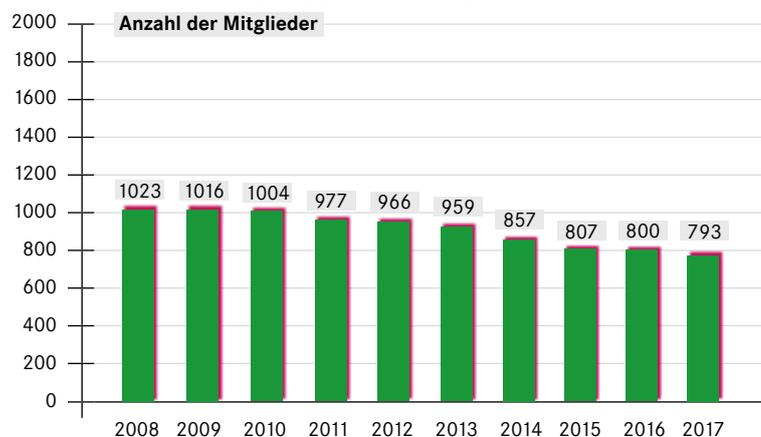
Als Nachfolgerin konnten wir Frau Brill gewinnen und so einen nahtlosen Übergang gewährleisten.

Unsere ausnahmslos fachlich gut qualifizierten, engagierten und aufmerksamen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen maßgeblich zur Kundenzufriedenheit und zum nachhaltigen Erfolg bei.

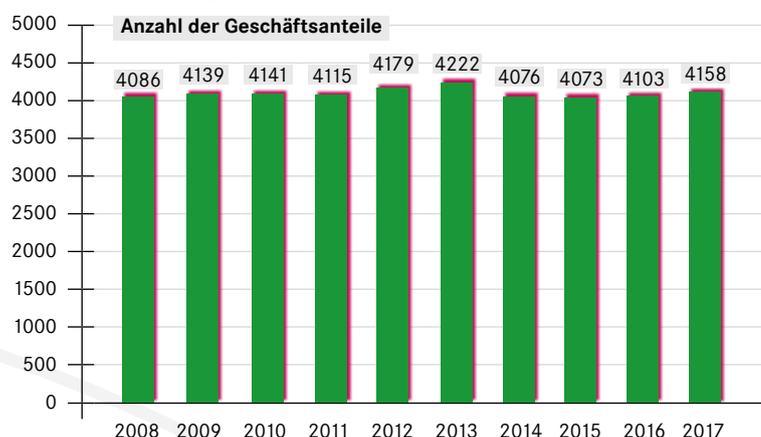
Mitgliederbewegung

Entwicklung im Geschäftsjahr	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2017	800	4.103
Zugang 2017		
durch Beitritte	43	43
durch Übernahme weiterer Anteile	0	301
Korrektur früherer Jahre		5
	843	4.452
Abgang 2017		
durch Tod früherer Jahre	-5	-16
durch Tod	-9	-32
durch Kündigungen	-34	-233
durch Ausschluss	0	0
durch Übertragung	-2	-13
Stand am 31.12.2017	793	4.158

Mitgliederbewegung (2008 - 2017)



Entwicklung der Geschäftsanteile (2008 - 2017)



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 2017 um 8.820,97 € auf 621.916,98 € erhöht.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Jahr 2017 war unsere Genossenschaft bei 38 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 571 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen 2017 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. Eigentümerversammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden angefertigt.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Zum 31.12.2017 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 unverändert zum Vorjahr insgesamt 34.945 qm.

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

41 unserer Mieter haben das Mietverhältnis im Jahr 2017 gekündigt (Vorjahr 45). Damit ist die Fluktuationsrate gegenüber 2016 auf 8,7 % (9,55 %) um knapp 1% gesunken.

Mietwohnungen nach Räumen

Größe der Wohnungen	Anteil in %
1 Zimmer	1,3
2 + 2 ½ Zimmer	19,0
3 Zimmer	50,0
4 Zimmer	26,9
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 2017 sind insgesamt 805.193 € aufgewendet worden. In den letzten 10 Jahren konnten annähernd 8,1 Mio. € in den eigenen Immobilienbestand investiert werden. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt ca. 23,- € pro qm Wohn- bzw. gewerbliche Fläche.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2004 - 2017



Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

Bilanzsumme

Am 31.12.2017 betrug die Bilanzsumme **17.105,127 €**; sie ist gegenüber dem Vorjahr um 373.084 € zurückgegangen.

Anlagevermögen

Zugängen von 240.767 € stehen Abgänge von 13.061 € und Abschreibungen von 655.863 € gegenüber. Zum Bilanzstichtag ergibt sich sodann ein Anlagevermögen von insgesamt **15.846.014 €** bzw. rd. 92,6 % der Bilanzsumme (Vorjahr 93,1 %).

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöht sich insbesondere aufgrund der gestiegenen sonstigen Vermögensgegenstände um 55.313 € auf 1.259.053 €. Enthalten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Vorräte im Gegenwert von insgesamt 730.493 €, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Betrag von 337.559 € sowie 191.001 € an flüssigen Mitteln.

Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich insgesamt auf **7.428.364 €** oder 43,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr 42,9 %). Betragsmäßig hat das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 61.205 € abgenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Gesamtbetrag von **55.606 €** sind im Wesentlichen gebildet für Steuern, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten sowie für rückständigen Urlaub.

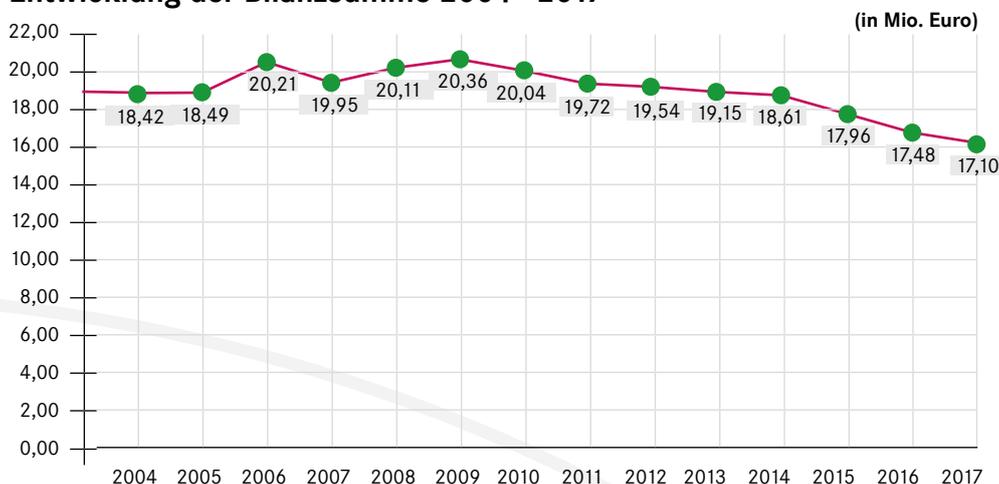
Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** belaufen sich auf **8.515.916 €**. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 462.003 € reduziert.

Planmäßigen Tilgungen in Höhe von insgesamt 510.814 € und Sondertilgungen im Betrag von 103.450 € stehen Darlehensneuaufnahmen von 152.271 € zur Umfinanzierung gegenüber. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Es errechnet sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 3,52 % (Vorjahr 3,61 %).

Die **übrigen Verbindlichkeiten** belaufen sich auf **1.097.482 €**, hiervon 939.367 € Anzahlungen auf Betriebskosten, 133.529 € Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 24.586 € sonstige Verbindlichkeiten.

Entwicklung der Bilanzsumme 2004 - 2017



Hausbewirtschaftung

Aus der Hausbewirtschaftung wurden Einnahmen in Höhe von **2.926.978 €** erzielt, davon 2.149.484 € an Mieterträgen (Vorjahr 2.147.468 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

Gesamteinnahmen betragen leicht erhöht **133.888 €**.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Insgesamt **61.572 €**.
Enthalten ist die Einspeisevergütung für Strom in Höhe von rd. 34.300 € aus unseren Fotovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau.

Aktivierete Eigenleistungen

Insgesamt 17.916 €. Es handelt sich um aktivierungspflichtige Regiekosten für Bauleistungen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich insgesamt auf **30.157 €** (Vorjahr 81.880 €), davon aus Anlagenabgängen 0 € (Vorjahr: 41.743 €).

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Gesamtaufwand 1.310.781 € (Vorjahr: 1.272.402 €). Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 634.857 € weiterverrechnet.

Für **Instandhaltung und Modernisierung** sind 805.193 € angefallen. Davon waren 205.561 € für werterhöhende Maßnahmen zu aktivieren, während 599.632 € in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten sind.

Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand beträgt einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung **638.583 €** und liegt damit 41.928 € über dem Vorjahr.

Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden insgesamt **655.863 €** (Vorjahr: 645.459 €) abgeschrieben. Der weit überwiegende Teil der Abschreibungen von 610.909 € betrifft unseren eigenen Immobilienbestand, während 44.954 € auf technische Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände entfallen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Sachkosten)

187.277 € (Vorjahr: 164.044 €).

Zinsaufwand

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 26.848 € auf 310.315 €

Steuern

56.137 € (Vorjahr: 56.120 €).
Es handelt sich fast ausschließlich um umlagefähige Grundsteuer. Enthalten sind aber auch 5.496 € an Körperschaftsteuer, die auf ausgeschüttete Dividende abzuführen ist.

Jahresfehlbetrag

46.948 €
(Vorjahr: Jahresüberschuss 161.134 €).
Das Ergebnis entspricht unserer Planung.

Cash-Flow

593.858 € (Vorjahr: 807.578 €).
(Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – aktivierte Eigenleistungen + Veränderung langfristiger Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten).

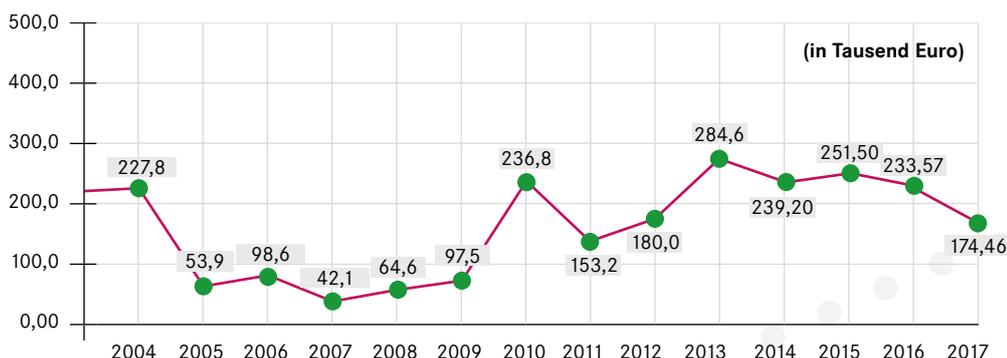
Liquiditätslage

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 221.416,40 € ergibt sich ein **Bilanzgewinn von 174.468,88 €** (Vorjahr 233.573,74 €).

Entwicklung des Bilanzgewinns 2004 - 2017



Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	2017 €	2017 €	2016 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		29.587,80	22.042,63
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.981.545,32		15.341.562,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	611.752,85		657.083,79
Grundstücke ohne Bauten	9.081,11		9.081,11
Technische Anlagen und Maschinen	144.350,27		156.227,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.396,66	15.816.126,21	87.873,42
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		15.846.014,01	16.274.170,60
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	699.495,42		758.630,46
Andere Vorräte	30.997,15	730.492,57	37.358,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.919,99		16.834,94
Sonstige Vermögensgegenstände	318.639,43	337.559,42	226.045,04
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	188.306,63		164.871,40
Bausparguthaben	2.694,62	191.001,25	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		60,04	300,21
Bilanzsumme		17.105.127,29	17.478.210,89

Passivseite

	2017 €	2017 €	2016 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.908,38		49.829,71
der verbleibenden Mitglieder	621.916,98	660.825,36	613.096,01
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 43.363,02 € (Vorjahr 43.383,99 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	712.000,00		712.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 17.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	901.428,37		901.428,37
Andere Ergebnisrücklagen	4.979.641,01	6.593.069,38	4.979.641,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 150.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	221.416,40		239.439,83
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-46.947,52		161.133,91
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	174.468,88	167.000,00
Eigenkapital insgesamt		7.428.363,62	7.489.568,84
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	5.433,30		5.359,40
Sonstige Rückstellungen	50.173,14	55.606,44	50.557,26
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.515.916,36		8.977.918,93
Erhaltene Anzahlungen	939.367,44		790.031,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.592,34		4.462,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.528,91		136.519,76
Sonstige Verbindlichkeiten	21.992,73	9.613.397,78	15.284,81
davon aus Steuern: 7.390,33 € (Vorjahr 3.183,90 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.069,80 € (Vorjahr 3.125,41 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		7.759,45	8.508,38
Bilanzsumme		17.105.127,29	17.478.210,89

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2017 €	2017 €	2016 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.926.977,53		2.931.405,75
b) aus Betreuungstätigkeit	133.887,77		122.662,20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.571,70	3.122.437,00	63.972,91
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-59.135,04	31.714,03
Andere aktivierte Eigenleistungen		17.915,88	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		30.157,43	81.880,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.310.780,92		1.272.402,39
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	617,58	1.311.398,50	0,00
Rohergebnis		1.799.976,77	1.959.232,76
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	527.263,85		484.903,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	111.319,39	638.583,24	111.751,81
davon für Altersversorgung: 17.463,69 € (Vorjahr 17.593,58 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		655.862,88	645.458,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		187.276,72	164.044,19
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	34,50		66,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.216,79	1.251,29	1.276,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		310.315,45	337.163,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.495,95	5.434,78
Ergebnis nach Steuern		3.693,82	211.818,81
Sonstige Steuern		50.641,34	50.684,90
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-46.947,52	161.133,91
Gewinnvortrag		221.416,40	239.439,83
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	167.000,00
Bilanzgewinn		174.468,88	233.573,74

Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017

1. Gesamtwirtschaftliche und konjunkturelle Entwicklung

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg befindet sich weiterhin im Aufschwung. Ein Ende der Aufwärtsentwicklung ist nicht zu erkennen. Grund hierfür sind niedrige Zinsen, hohe Beschäftigung und überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum. Das Statistische Landesamt rechnet 2017 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 %, für 2018 wird ein Anstieg von 2,25 % prognostiziert.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,6 % (bundesweit um 1,5 %). Vorläufig berechnet könnte die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2017 ein weiteres Rekordniveau von 6,3 Mio. erreichen.

Die Arbeitslosenzahl betrug in den ersten 11 Monaten des Jahres 2017 im Schnitt rund 214.400 Personen und hat sich somit zum Vorjahreszeitraum um 5,7 % verringert. Die Arbeitslosenquote betrug im November 2017 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %). Dies hatte zur Folge, dass sich die Verbraucherinsolvenzen in den ersten 8 Monaten des Jahres 2017 auf 4.200 (Vorjahr 4.371) Anträge verringerten. Die Unternehmensinsolvenzen stiegen im gleichen Zeitraum auf 1.300 (Vorjahr 1.148) an.

Das Inflationsziel der europäischen Zentralbank (EZB) von knapp unter 2 % wurde in den ersten 10 Monaten des Jahres 2017 erstmals wieder seit fünf Jahren mit 1,8 % erreicht. Hauptverantwortlich hierfür ist der Preisanstieg bei Mineralölprodukten.

In 2016 hat der Durchschnittshaushalt in Baden-Württemberg knapp ein Drittel seines Budgets für Ausgaben rund ums Wohnen (Miete, Nebenkosten, Strom, Heizung) verbraucht. Die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten sind in den ersten 10 Monaten des Jahres 2017 um 1,6 % angestiegen, liegen aber unter der Steigerung der allgemeinen Teuerungsrate.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 eine Preissteigerung von 1,7 % -1,8 %. Dies hauptsächlich wegen der Kapazitätsauslastung der Unternehmen.

Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedrige Zinsen, Zuzüge, Trend zu kleineren Wohnungen) halten an. Im Wohnungsbau ergab sich ein Umsatzplus von 20 % (Vorjahr 10,8 %). Die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauter Raum) verringerten sich im Vergleich zu 2016 um 6,3 %. Ob dies ein Zeichen dafür ist, dass weitere hohe Umsatzsteigerungen ausbleiben, ist abzuwarten. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe führt zu deutlichen Preiserhöhungen.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat im dritten Quartal 2016 mit 10.943.532 einen neuen Höchststand (2015 10.879.618 Einwohner) erreicht. Hauptursächlich hierfür sind Wanderungsgewinne aus dem Ausland.

Erstmals seit über 10 Jahren ergab sich wieder ein wenn auch geringer positiver Geburtensaldo (107.500 Geburten, 106.700 Sterbefälle).

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. Dies stellt aber nur einen groben Rahmen dar, der deutliche regionale Unterschiede nicht ausschließt.

Die EZB hat ihre ultralockere Geldpolitik auch in 2017 fortgesetzt. Mit einer Anhebung des Leitzinses von derzeit 0 % ist frühestens Ende 2019 vorhersehbar.

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 2018, 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:

	2017		2016		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	15.846	92,6	16.274	93,1	- 428	- 2,6
Umlaufvermögen	1259	7,4	1204	6,9	55	4,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0	0
Gesamtvermögen	17.105	100,0	17.478	100,0	- 373	- 2,1
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	7.428	43,4	7.490	42,9	-62	0,8
Rückstellungen	56	0,3	56	0,3	0	0
Verbindlichkeiten	9.613	56,2	9.924	58,9	-311	- 3,1
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0,1	8	0,0	0	0
Gesamtkapital	17.105	100,0	17.478	100,0	- 373	- 2,1

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2017 mit 15.846.014 € rd. 92,6 % der Bilanzsumme stellt. Das Anlagevermögen ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Berichtsjahr erneut um 462.003 € auf 8.515.916 € zurückgeführt werden. Sie dienen ausschließlich der Objektfinanzierung und machen rd. 55 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus. Im eigenen Immobilienbestand liegen stille Reserven. 18 unserer Eigenbestandsobjekte mit insgesamt 118 Wohnungen sind bei einem vorsichtig geschätzten Verkehrswert von über 7 Mio. € nicht mit Grundpfandrechten belastet.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 61.205 € auf 7.428.364 € verringert. Durch die um rd. 373.000 € geringere Bilanzsumme verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 43,4 % (Vorjahr 42,9 %).

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

Unser Finanzmanagement zielt darauf ab, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen, sowohl aus dem laufenden Geschäftsverkehr als auch gegenüber den finanzierenden Banken, pünktlich nachkommen zu können. 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	2017	2016
	T €	T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1032	1.142
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-220	93
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-789	-992
Zahlungswirksame Änderungen des Finanzmittelfonds	23	243
Finanzmittelfonds am 31.12.2017	188	165
Davon kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0	0

2.3 Ertragslage

Die Zusammensetzung des Jahresergebnisses nach Betriebsfunktionen im Vergleich zum Vorjahr:

	2017 T €	2016 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	537	656	-119
Bau- und Betreuungstätigkeit	201	174	27
Kapitaldienst	0	1	-1
Summe Deckungsbeiträge	738	831	-93
Verwaltungsaufwand	-803	-745	60
Übrige Rechnung	24	81	-54
Ertragsteuern	-6	-6	0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-47	161	-207

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 nachgekommen.

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 2.149.484 € (Vorjahr 2.147.468 €) konnten die Mieterträge leicht gesteigert werden. Auch die Gesamteinnahmen aus der Wohnungseigentumsverwaltung stiegen durch die Übernahme einer weiteren Hausverwaltung und Anpassungen der Verwaltervergütung auf nunmehr 133.888 € (Vorjahr 122.662). Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen verringerten sich leicht von 63.973 € auf 61.572 €. Hier sind rd. 34.000 € Einnahmen für Stromlieferungen aus unseren Photovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau enthalten. Während im Vorjahr 41.743 € aus Anlagenabgängen in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten waren, haben in 2017 keine Grundstücksveräußerungen stattgefunden.

Die Kosten der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 1.310.781 €. Darin enthalten sind 599.632 € (Vorjahr 467.458 €) für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

Mit 638.583 € erhöhte sich der Personalaufwand um rund 7%. Ursächlich hierfür ist der demographisch bedingte Personalumbruch der in den Jahren 2017ff stattfand bzw. noch stattfinden wird. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 187.277 € (Vorjahr 164.044 €) im kalkulierten Rahmen. Die gestiegenen Kosten beruhen im Wesentlichen auf den EDV-Kosten und erhöhten Kosten der gesetzlichen Prüfung. Der Zinsaufwand liegt mit 308.815 € um rd. 28.000 € deutlich unter dem Vorjahr, nicht zuletzt aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen in Höhe von 510.814 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich auf 3,52 % (Vorjahr: 3,61 %) verringert.

Nach Abschreibungen von 610.909 € auf unseren eigenen Immobilienbestand und 44.954 € auf technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände errechnet sich ein Jahresfehlbetrag von 46.948 €. Der Jahresfehlbetrag ergab sich im Wesentlichen durch die deutlich erhöhten Instandhaltungsaufwendungen.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 174.468,88 €. Damit entspricht die Ertragslage im Geschäftsjahr 2017 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 unverändert zum Vorjahr 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 von 4,84 € auf 4,87 € geringfügig erhöht. Diese Erhöhungen resultieren überwiegend aus Neuvermietungen. Mit dieser Miete pro m² liegt die Baugenossenschaft deutlich unter der Marktmiete, welche lt. Preisinformation von Immobilienscout zum 01.01.2017 für Bad Saulgau über 6 € beträgt. 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 18.920 € (Vorjahr 16.835 €) an Außenständen aus Vermietung ausgewiesen. Trotz des Anstiegs, ist mit einer weiteren Steigerung der Forderungsausfälle nicht zu rechnen.

Erfreulicherweise ist es uns aufgrund leicht gesunkener Fluktuationsrate (von 9,55 % auf 8,70 %) gelungen, die Leerstandszeiten weiter zu senken und dadurch die Erlösschmälerungen von 24.437 € in 2016 auf 19.373 € im Geschäftsjahr zu verringern.

3.2 Verkäufe aus Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2017 wurde kein Verkauf aus dem Eigenbestand getätigt.

3.3 Bauträgertätigkeit

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

3.4 Eigentumsverwaltung

Im Jahre 2017 war unsere Genossenschaft bei 38 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 571 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

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

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

Eigentümerversammlungen 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

Erfolgreiches unternehmerisches Handeln setzt einen bewussten Umgang mit den sich ergebenden Risiken voraus.

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf einem internen Kontrollsystem, das bedingt durch die Unternehmensgröße durch eine permanente Einbindung des Gesamtvorstands in die Abwicklung der laufenden Geschäftsvorfälle geprägt ist.

Im Rahmen der Unternehmens- und Risikosteuerung (Controlling) werden Risikofelder definiert und durch eine unterjährige interne Berichterstattung überwacht. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen.

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.

Der Vorstand ist bestrebt, 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, so auch bei Sanierung eines Objektes in 2017, 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.

Gewissen Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch Nutzung neuer Medien, stetige Investitionen in den Bestand und durch eine bedarfsgerechte Ausstattung unserer Wohnungen entgegenzuwirken. Laufende Modernisierungen bei Mieterwechsel sind unabdingbar und eröffnen Chancen für Mietanpassungen. So rechnen wir künftig zunehmend mit einem moderaten Anstieg des Ergebnisbeitrages aus der Wohnungsvermietung.

Im gewerblichen Bereich rechnen wir weiterhin mit stagnierenden Mieterträgen.

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 Planungshorizont 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 geplanten Tilgungen und das gegenwärtig niedrige Zinsniveau, welches durch die frühzeitigen Refinanzierungen mittelfristig gesichert wird, wird auch die Zinsbelastung in diesem Zeitraum weiter sinken. Damit wären die Risiken für die Genossenschaft auch bei einer Zinswende überschaubar. 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 Ergebnis- verwendung

Nach Verrechnung des Jahresfehlbetrages von 46.947,52 € mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 221.416,40 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 174.468,88 €

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer
Dividende von 2 % **12.210,72 €**

Vortrag
auf neue Rechnung **162.258,16 €**

Bilanzgewinn 2017 174.468,88 €

7. Dank

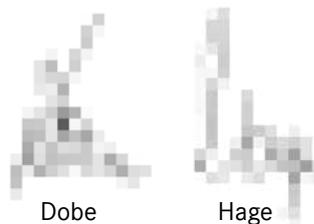
Im Geschäftsjahr 2017 zeigten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wiederum hohen persönlichen Einsatz. Sie haben sich ausnahmslos mit großer Leistungsbereitschaft für unsere Mitglieder und Mieter engagiert. Dafür dankt der Vorstand allen recht herzlich.

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, 30. Mai 2018

Der Vorstand



Dobe Hage

Gesetzliche Prüfung 2016 (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 Bestandes an 471 eigenen und angepachteten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum. Ferner wurden im üblichen Umfang notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2016 eine Überdeckung von T€ 194,3.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 161.133,91 ab. Dieser ist in erster Linie auf den Überschuss 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, 21. September 2017

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

gez. Niethen
Wirtschaftsprüferin

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 drei 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 2016 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 31.12.2017 mit Bericht des Vorstands geprüft und für in Ordnung befunden.

Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn 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 scheidet mit Ablauf der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2017 die Herren Helmut Kabus und Ludwig Boll 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, 30. Mai 2018

FÜR DEN AUFSICHTSRAT



Helmut Kabus - Vorsitzender

Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2017

Blumenstr. 8, Bad Saulgau
6 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Öschgasse 12, Bad Saulgau
6 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Weiherstr. 18, Bad Saulgau
6 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung,
2 Lüftungsgeräte eingebaut

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

**Gerhart-Hauptmann-Str. 5/7,
Bad Saulgau**
12 Wohneinheiten
Umfassende energetische Sanierung,
Einbau von Lüftungsgeräten

Beethovenstr. 2/4, Herbertingen
21 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Seewattenstr. 20, Bad Saulgau
12 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

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

**Michel-Buck-Str. 4/6 + 8/10,
Uttenweiler**
12 Wohneinheiten
Sanierung einer Wohnung

Schloßbergstr. 3
30 Wohneinheiten
Neue Eingangstreppe,
Vordach saniert

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 von 2 Wohnungen



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

