



BGW

BAUGENOSSENSCHAFT
GRENZACH-WYHLEN

GESCHÄFTSBERICHT

MIETEN.
WOHNEN.
LEBEN.



GESCHÄFTSBERICHT 2017

BGW

BAUGENOSSENSCHAFT

GRENZACH-WYHL

DIE BAUGENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Vorstand:

Uwe Eckert
Bernhard Kemmerling (Geschäftsführer)
Daniel Kuny (Geschäftsführer)
Rolf Rode

Aufsichtsrat:

Thomas Merle (Vorsitzender)
Klaus Jost (stellv. Vorsitzender)
Dieter Albiez
Elke Fendler
Ulrike Löwe
Frank Rümmele
Joachim Schlageter
Vera Zimmermann

Büro-Team:

Miet- und Mitgliederverwaltung:
Silvia Wenk und Silvia Prasse-Rimkus

Rechnungswesen u. Buchhaltung:
Rosemarie Grauli und Eva Becker

Prüfungsverband:

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

Geschäftssitz:

Markgrafenstrasse 40, 79639 Grenzach-Wyhlen

Registergericht:

Amtsgericht Freiburg GnR Nr. 410020

Bankkonten:

Sparkasse Markgräflerland
IBAN: DE37 6835 1865 0007 2729 74 BIC: SOLADEST1MGL

Sparkasse Lörrach-Rheinfelden
IBAN: DE23 6835 0048 0022 1518 49 BIC: SKLODE66

Volksbank Dreiländereck eG
IBAN: DE98 6839 0000 0003 8240 04 BIC: VOLODE66

Kontakt:

Telefon: +49(0)7624-5086
Fax: +49(0)7624-1009
Email: info@bggw.de
Internet: www.bggw.de

Seit der letzten Mitgliederversammlung sind nachstehende Mitglieder durch Tod aus der Genossenschaft ausgeschieden:

Obergfell Aloisia

Baumgartner Hans

Mutter Bärbel

Weller Walter

Kramer Viktor

Massier Erhard

Egeter Ruth

Müller Angelika

Mansdorf-Grieco Barbara

Platzer Reinhard

Steinebrunner Rita

Büchl Klara

Gamp Franz

Bürgin Wolfgang

Arnold Gertrud

Stroh Helmut

Blum Katharina

Wolf Christa

Schwab Bernhard

Henzler-Löffler Karl

Probst Heinz

Stendel Elisabeth

Schieler Myrtha

Dullenbacher Franz

Den Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

BERICHT DES VORSTANDES

BERICHT DES VORSTANDES

A. Allgemeines

Mit jeweils einstimmigen Beschlüssen haben die beiden Mitgliederversammlungen am 17.05.2017 die Verschmelzung der Baugenossenschaften Grenzach und Wyhlen beschlossen. Diese wurde am 10.08.2017 mit Eintragung im Handelsregister vollzogen. Die Baugenossenschaft Grenzach-Wyhlen eG ist nun unter der GnR Nummer 410020 beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau eingetragen. Mit der Verschmelzung wurde rückwirkend zum 1. Januar 2017 für das Geschäftsjahr 2017 erstmals ein gemeinsamer Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang erstellt. Im Zuge der Fusion ist Frau Jutta Ibert-Polizzi aus dem Vorstand ausgeschieden. Ebenso ist Herr Werner Henneemann zum 31.12.17 satzungsgemäß aus Altersgründen aus dem Vorstand ausgeschieden.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Grenzach-Wyhlen ist weiterhin das Kerngeschäft der Genossenschaft. Der satzungsgemäße Zweck ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

B. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 war geprägt durch die Verschmelzung der Baugenossenschaften Grenzach und Wyhlen. Die Zusammenlegung der Geschäftsstellen der Genossenschaften wurde im Oktober 2017 in der Markgrafenstrasse 40 vollzogen.

Die Baugenossenschaft verfügt zum 31.12.17 über nachfolgenden Wohnungsbestand:

Anzahl Wohnungen:	606
Anzahl Gewerbliche Einheiten:	3
Anzahl Garagen:	316

Weiterhin hat die Genossenschaft die Geschäftsbesorgung für die Wohnungs- und Grundstücks GmbH Grenzach-Wyhlen mit 69 Wohnungen durchgeführt, sowie 21 Wohnungen als WEG-Verwalter betreut.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2017

Die kontinuierliche Modernisierung und Instandsetzung unserer Wohnungen wurde auch 2017 weitergeführt.

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 681.032,50 EUR in die Bestandserhaltung investiert.

Davon wurden für die Modernisierung der Heizungsanlagen in den Häusern Kirchstr.74b, Scheffelstr. 12/13 und Bäumleweg 4/6 insgesamt ca. 102 TEUR ausgegeben.

Im Gebäude Hutmattenstrasse 10/12 haben wir für ca. 12 TEUR die Elektroinstallation in den Keller- und Allgemeinräumen erneuert. Weiterhin wurde am Gebäude für ca. 10 TEUR der Sockel der Außenfassade instandgesetzt und neu gestrichen. Die Giebel-Fassade am Gebäude Lindenstrasse 32/34 wurde für ca. 9 TEUR neu gestrichen.

Im Berichtsjahr hatten wir 54 Mieterwechsel im Bestand zu verzeichnen, was eine Fluktuationsrate von 7,6% bedeutet und etwa dem langjährigen Schnitt entspricht. Die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung bei Mieterwechseln betragen hierbei 334.983,24 EUR. Mietanpassungen bei Neuvermietung sorgen für eine nachhaltige positive Entwicklung der Mieterlöse.

Auf Mieterwunsch wurden 3 Bad-Modernisierungen durchgeführt und die Mieten entsprechend angepasst.

Für sonstige allgemeine Reparaturen oder Kleinreparaturen an unseren Gebäuden sind weitere ca. 150 TEUR angefallen.

NEUBAUTÄTIGKEIT

Mit Kaufvertrag vom 27.7.2017 erwarb die Genossenschaft von der Gemeinde ein 4.489m² großes Grundstück in der südlichen Gartenstrasse in Wyhlen. Die Genossenschaft plant mit Baubeginn im Mai 2018 die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 60 Wohneinheiten samt Tiefgarage. 30 dieser Wohnungen werden über das Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert. Die Baukosten werden mit TEUR 14.800,00 veranschlagt.

C. Wirtschaftliche Lage

Die Entwicklung der Vermögens- und Schuldverhältnisse der Genossenschaft zeigt nachstehende Zahlengegenüberstellung:

Vermögen	2017		2016 VJ BG Grenzach	
Anlagevermögen	38.491.352,00	97,03%	30.566.729,04	97,87%
Umlaufvermögen	1.179.157,50	2,97%	664.287,81	2,13%
	39.670.509,50	100,00%	31.231.016,85	100,00%
Schulden				
Rückstellungen	559.665,00	1,41%	40.695,00	0,13%
Verbindlichkeiten	23.939.150,62	60,34%	20.027.816,96	64,13%
	24.498.815,62	61,75%	20.068.511,96	64,26%
Eigenkapital				
	15.171.468,91	38,24%	11.162.504,89	35,74%
Geschäftsguthaben	2.893.350,54	19,07%	2.230.950,31	19,99%
Rücklagen	12.166.024,37	80,19%	8.845.236,63	79,24%
Bilanzgewinn	112.094,00	0,74%	86.317,95	0,77%
	15.171.468,91	100,00%	11.162.504,89	100,00%

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet, die Ertragslage als zufriedenstellend zu bewerten. Im Berichtsjahr 2017 war die Genossenschaft jederzeit zahlungsfähig. Die planmäßige Tilgung der Darlehen belief sich auf 757.876,93 EUR (Vorjahr 531 T€). Im Berichtsjahr ist ein Tilgungszuschuss der KfW-Bank in Höhe 82.500 EUR für die Modernisierung der Uhlandstrasse 1-7 verbucht.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist ebenso zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auf Grund der derzeitigen Rahmenbedingungen durchweg positiv.

D. Ausblick 2018 – Chancen und Risiken

Durch die nachhaltigen Investitionen in die Bestandserhaltung und durch umfangreiche Neubautätigkeiten kann sich die Baugenossenschaft mit attraktiven Wohnungen und Mietpreisen in allen Marktsegmenten positionieren. Als größter Vermieter in Grenzach-Wyhlen sehen wir am hiesigen Wohnungsmarkt keine Risiken bei der Vermietung unserer Wohnungen, im Gegenteil, unsere Mitglieder haben weiterhin mit langen Wartezeiten zu rechnen.

Mit dem Bau von 60 Mietwohnungen in der südlichen Gartenstrasse wird die Genossenschaft auch ihrer sozialen Verantwortung gerecht. 30 dieser Wohnungen werden zudem öffentlich gefördert und schaffen dringend benötigten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Wir bedanken uns bei der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und auch bei den Mitgliedern des Gemeinderates für die Unterstützung beim Grundstückserwerb.

Für die Modernisierung der Lindenstrasse 28/30 sind in 2018 1,2 Millionen EUR eingeplant. Neben dem Anbau von großzügigen Balkonen wird das Gebäude umfassend und grundlegend entsprechend den heutigen Vorschriften der Energieeinsparverordnung modernisiert.

Durch den Erwerb von weiteren Grundstücken im kommenden Neubaugebiet Kapellenbach-Ost in Wyhlen wurde für die Genossenschaft auch mittel- und langfristig weiteres Entwicklungspotenzial geschaffen.

Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit erfüllen. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten wird die Entwicklung der Zinsen laufend überwacht und anstehende Zinsanpassungen rechtzeitig vorgenommen, um Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Durch die Verteilung auf mehrere Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten werden die Risiken zusätzlich vermindert. Darüber hinaus sieht der Vorstand keine Einflussfaktoren, die sich negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage auswirken können.

E. Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten Leistungen und ihren persönlichen Einsatz. Weiterhin danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung in wichtigen Entscheidungen.

Dank gilt auch allen Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ebenso möchten wir uns bei allen Geschäftspartnern und Handwerksbetrieben für die gute Zusammenarbeit und deren Einsatz für die Baugenossenschaft bedanken.

Grenzach-Wyhlen, den 10.05.2018

Der Vorstand:

Eckert Kemmerling Kuny Rode

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Baugenossenschaft Grenzach-Wyhlen hat ein bedeutungsvolles Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen. Im Mittelpunkt des Handelns stand die Verschmelzung der Baugenossenschaft Grenzach eG mit der Baugenossenschaft Wyhlen eG. Aber auch die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes unserer Baugenossenschaft wurde erfolgreich fortgesetzt.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Genossenschaft überwacht. Die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung festgelegten Aufgaben des Aufsichtsrates wurden 2017 ordnungsgemäß durchgeführt und die gebotenen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft unmittelbar eingebunden. Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat insgesamt 6 Sitzungen abgehalten und zusammen mit dem Vorstand über alle entscheidenden Angelegenheiten beraten. Der Technische- und Prüfungsausschuss hat sich zu 2 Sitzungen getroffen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, sowie über die Strategie und Planung des Unternehmens. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus unabhängig von den Sitzungen regelmäßig über aktuelle Entwicklungen, wesentliche Ereignisse oder anstehende Entscheidungen informiert.

Schwerpunkte

Im Berichtsjahr stand die Verschmelzung zur Baugenossenschaft Grenzach-Wyhlen eG im Fokus. Aufsichtsrat und Vorstand haben sich intensiv mit den Chancen und Risiken der Verschmelzung befasst. Mit diesem bedeutsamen Schritt wurde die regionale Marktposition weiter gestärkt, um sich so den Herausforderungen der sich stetig verändernden Rahmenbedingungen noch erfolgreicher zu stellen. Ein weiterer Schwerpunkt war die Planung für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 60 Mietwohnungen in der südlichen Gartenstrasse Wyhlen.

Besetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat konstituierte sich bei der ersten gemeinsamen Aufsichtsratssitzung nach der Fusion am 29.05.2017 neu. Dieser besteht nun aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Thomas Merle, dem stellvertretenden Vorsitzenden, Klaus Jost, sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates Dieter Albiez, Elke Fendler, Ulrike Löwe, Frank Rümmele, Joachim Schlageter und Vera Zimmermann. Schriftführerin des Aufsichtsrates ist Vera Zimmermann.

Jahresabschluss 2017

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 07.02.2018 eingehend befasst. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss festzustellen, den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dank

Für die geleistete Arbeit und das gute Jahresergebnis dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Gedankt wird auch allen Geschäftspartnern, Architekten, Handwerkern, Behörden und Kreditinstituten, die unsere Arbeit unterstützt haben.

Grenzach, den 08. Februar 2018

Der Aufsichtsratsvorsitzende
gez. Thomas Merle



BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA

	31.12.2017 €	31.12.2016 angepasst €	31.12.2016 Grenzach €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.768,02	1,02	1,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.160.400,49	36.932.722,00	29.144.355,82
2. Grundstücke mit anderen Bauten	64.668,82	64.668,82	64.668,82
3. Grundstücke ohne Bauten	1.156.902,18	563.885,75	558.772,83
4. Technische Anlagen	58.953,00	64.724,00	64.724,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	679.171,24	746.025,24	732.956,55
6. Bauvorbereitungskosten	366.988,25	0,00	0,00
	38.487.083,98	38.372.025,81	30.565.478,02
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.250,00
	38.491.352,00	38.373.526,83	30.566.729,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	625.394,74	565.667,42	443.506,34
2. Andere Vorräte	26.535,51	19.814,37	19.814,37
	651.930,25	585.481,79	463.320,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderung aus Vermietung	9.999,10	960,23	18,00
2. Forderung aus Lieferungen u. Leistungen	7.773,03	4.051,95	4.051,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	3.545,11	0,00
	17.772,13		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	505.988,12	678.511,75	188.792,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Geldbeschaffungskosten	3.467,00	6.067,00	6.067,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	2.037,50	2.037,50
	3.467,00		
Bilanzsumme	39.670.509,50	39.654.182,16	31.231.016,85

BILANZ ZUM 31.12.2017**PASSIVA**

	31.12.2017 €	31.12.2016 angepasst €	31.12.2016 Grenzach €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	97.760,09	44.015,99	38.220,00
2. Teilkündigungen	10.500,00		0,00
3. der verbleibenden Mitglieder	2.785.090,45	2.798.762,80	2.192.730,31
	2.893.350,54	2.842.778,79	2.230.950,31
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 17.779,55 (4.499,69)			
II. Kapitalrücklage			
	224,97	224,97	0,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.956.606,08	1.943.886,76	1.498.886,76
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt 12.719,32 (48.562,57)			
2. Freie Rücklagen	10.209.418,29	10.207.038,40	7.346.349,87
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt 2.379,89 (350.745,21)	12.166.024,37	12.150.925,16	8.845.236,63
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuß	127.193,21	691.971,61	485.625,73
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	15.099,21	-581.881,85	-399.307,78
	112.094,00	110.089,76	86.317,95
II. Eigenkapital insgesamt	15.171.693,88	15.104.018,68	11.162.504,89
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	480.000,00	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	79.665,00	49.695,00	40.695,00
559.665,00			
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.926.661,92	23.152.340,04	18.908.625,45
2. Erhaltene Anzahlungen	735.503,17	676.592,69	529.351,76
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.453,00	3.462,40	3.462,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.683,78	582.557,68	577.394,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten	18.589,02	80.874,54	4.341,47
davon aus Steuern 5.655,94 (0,00)	23.935.890,89	24.495.827,35	20.023.175,83
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
	3.259,73	4.641,13	4.641,13
Bilanzsumme	39.670.509,50	39.654.182,16	31.231.016,85

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2017

	2017 €	2016 angepasst €	2016 Grenzach €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.906.361,82	3.613.513,97	2.619.136,58
b) aus Betreuungstätigkeit	27.820,00	27.665,00	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.752,79	16.244,70	16.244,70
	3.950.934,61	3.657.423,67	2.635.381,28
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	59.727,32	46.974,03	38.153,96
3. Sonstige betriebliche Erträge	182.190,07	273.817,30	19.804,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.469.598,76	1.428.562,47	890.393,57
5. Rohergebnis	2.723.253,24	2.549.652,53	1.802.946,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	358.560,54	330.935,18	181.980,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung	67.208,87	64.660,59	36.128,09
davon für Altersversorgung 0,00 (255,53)	425.769,41	395.595,77	218.108,14
7. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	900.281,96	735.772,05	545.728,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	268.560,80	160.839,55	91.211,85
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	70,00	81,79	70,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,31	19,18	0,00
	73,31	100,97	70,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	418.086,83	469.690,51	389.342,28
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	7.396,24	5.878,14	7.537,21
13. Ergebnis nach Steuern	703.231,31	781.977,48	551.087,92
14. Sonstige Steuern	576.038,10	90.005,87	65.462,19
15. Jahresüberschuß	127.193,21	691.971,61	485.625,73
16. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	15.099,21	581.881,85	399.307,78
17. Bilanzgewinn	112.094,00	110.089,76	86.317,95

ANHANG

**ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017
DER BAUGENOSSENSCHAFT GRENZACH-WYHLEN EG**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017 DER BAUGENOSSENSCHAFT GRENZACH-WYHLEN eG

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Grenzach-Wyhlen eG, Grenzach-Wyhlen ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 410020 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 der Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. 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.

Mit Beschluss der Mitgliederversammlungen vom 17.05.2017 wurde die Verschmelzung der Baugenossenschaft Wyhlen eG auf die Baugenossenschaft Grenzach eG zum Verschmelzungstichtag 01.01.2017 beschlossen (Verschmelzung zur Aufnahme).

Die Verschmelzung wurde am 10.08.2017 mit Eintragung ins Handelsregister vollzogen. Die Baugenossenschaft firmiert seitdem als Baugenossenschaft Grenzach-Wyhlen eG. Im Rahmen der Verschmelzung hat die Baugenossenschaft Grenzach eG die Vermögensgegenstände und Schulden der Baugenossenschaft Wyhlen eG zum Buchwert gem. § 24 UmwG übernommen. Es ergab sich kein Verschmelzungsgewinn.

Die Kapital-, Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde vorgenommen und im Jahresabschluss unter „Vorjahr angepasst“ dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bewertungen und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit 25 % abgeschrieben. Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen 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 die umfassende Modernisierung 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. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 50 Jahren neu festgelegt.

Wohnbauten erstellt	
vor dem 21. Juni 1948	65 Jahre
nach dem 20. Juni 1948	55 Jahre
nach dem 31. Dez. 2008	50 Jahre
nach dem 31. Dez. 2011	60 Jahre
Garagen	20 Jahre

Auch die Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten zu 33,33%, 25 %, 16,7 % und zu 10 %. Photovoltaikanlagen werden auf 20 Jahre abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 410 EUR nicht übersteigen. Die Bewertung der „**Grundstücke ohne Bauten**“ wurde zu Anschaffungskosten vorgenommen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte weisen Heizöl- und Pelletsvorräte aus, die zu den Anschaffungskosten bewertet sind (Fifo Verfahren).

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten bilanziert.

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

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, 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.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet.

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

C. Erläuterungen zu Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind T€ 625,4 (Vorjahr T€ 443,5) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen

Die Position „Steuerrückstellung“ weist eine Rückstellung in Höhe von 480.000,00 € für die durch die Verschmelzung zu erwartende Grunderwerbsteuer aus.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Urlaubsrückstellung	50.970,00 €
Rückstellung Prüfungskosten	20.000,00 €

VERBINDLICHKEITEN

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

Verbindlichkeiten (in Klammer Vorjahreszahlen)	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
<u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	22.926.661,92	929.723,65	3.147.563,52	18.849.374,75	22.926.661,92	GPR
Vorjahr	(18.908.625,45)	(657.348,20)	(2.508.913,07)	(15.742.364,18)	(18.908.625,45)	
Vorjahr angepasst	(23.152.340,04)	(839.747,54)	(3.222.070,34)	(19.090.522,16)	(23.152.340,04)	
<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	735.503,17	735.503,17				
Vorjahr	(529.351,76)	(529.351,76)				
Vorjahr angepasst	(676.592,69)	(676.592,69)				
<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	2.453,00	200,00	2.253,00			
Vorjahr	(3.462,40)	(1.209,63)	(2.252,77)			
Vorjahr angepasst	(3.462,40)	(1.209,63)	(2.252,77)			
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	252.683,78	252.683,78				
Vorjahr	(577.394,75)	(577.394,75)				
Vorjahr angepasst	(582.557,68)	(582.557,68)				
<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	18.589,02	18.589,02				
Vorjahr	(4.341,47)	(4.341,47)				
Vorjahr angepasst	(80.874,54)	(80.874,54)				
Gesamtbetrag	23.935.890,89	1.936.699,62	3.149.816,52	18.849.374,75	22.926.661,92	GPR
Vorjahr	(20.023.175,83)	(1.769.645,81)	(2.511.165,84)	(15.742.364,18)	(18.908.625,45)	
Vorjahr angepasst	(24.495.827,35)	(2.180.982,08)	(3.224.323,11)	(19.090.522,16)	(23.152.340,04)	GPR

* GPR = Grundpfandrechtliche Sicherung

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Die Umsatzerlöse aus Stromeinspeisungen durch Photovoltaikanlagen betragen T€ 16,8 (Vorjahr T€ 16,2).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es sind Verschmelzungskosten in Höhe von EUR 77.197,00 enthalten.

Sonstige Steuern

Es ist eine Zuführung zur Steuerrückstellung für die durch die Verschmelzung zu erwartende Grunderwerbsteuer in Höhe T€ 480 enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung						
Anfang	2017	832	Mitglieder mit	10.463	Anteilen	
Zugang	2017	83	Mitglieder mit	807	Anteilen	
Zugang Verschmelzung	2017	470	Mitglieder mit	2.855	Anteilen	
Abgang	2017	89	Mitglieder mit	778	Anteilen	
Ende	2017	1.296	Mitglieder mit	13.347	Anteilen	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 592.360,14 EUR erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer, einschließlich hauptamtliche Vorstände betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Geringfügig Beschäftigte	0	8
	3	11

4. Mitglieder des Vorstandes:

Werner Hennemann, Rentner (bis 31.12.17)
Bernhard Kemmerling, Bilanzbuchhalter
Rolf Rode, Architekt
Uwe Eckert, Bankfachwirt
Daniel Kuny, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Thomas Merle, Dipl. Ing. Verfahrenstechnik, (Vorsitzender)
Klaus Jost, Sparkassenvorstand (stellv. Vorsitzender, seit 10.08.2017)
Ulrike Löwe, kaufmännische Angestellte
Vera Zimmermann, Rentnerin
Frank Rümmele, Laborant
Joachim Schlageter, Betriebswirt
Elke Fendler, kaufmännische Angestellte (seit 10.08.2017)
Dieter Albiez, Elektromeister (seit 10.08.2017)

6. Sonstige Finanzielle Verpflichtungen

Aus Erbaurechtsverträgen bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 222,4.

Aus bereits abgeschlossenen Bau- bzw. Architektenverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 765,0.

F. Weitere Angaben

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 112.094,00 EUR an die Mitglieder auszuschütten (entspricht einer Dividende von 4%)

Grenzach, den 01. Februar 2018

Der Vorstand:

Eckert Kemmerling Kuny Rode





BAUGENOSSENSCHAFT
GRENZACH-WYHLEN

Baugenossenschaft Grenzach-Wyhlen eG
Markgrafenstraße 40 | 79639 Grenzach-Wyhlen
Tel.: +49 (0)7624-5086 | Fax: +49 (0)7624-1009
E-Mail: info@bggw.de | Internet: www.bggw.de