



BGW

BAUGENOSSENSCHAFT
GRENZACH-WYHLEN

GESCHÄFTSBERICHT

MIETEN.
WOHNEN.
LEBEN.



GESCHÄFTSBERICHT 2018

BGW

BAUGENOSSENSCHAFT

GRENZACH-WYHEN

DIE BAUGENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Vorstand: Uwe Eckert
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

Objektbetreuung: Marco Pirtzel

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: SOLADES1MGL

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:

Martin Kurt
Przykutta Edda
Greiner Albert
Dötsch Peter
Merz Brigitte
Afanasev Margarete
Zenuni Qemail
Klein Brigitte
Jabs Rudi
Müller Eckhardt
Merkel Elfriede
Büche Peter
Wrobel Günter
Nönninger Peter
Bosenick Sonja
Bosenick Peter
Graumenz Doris
Schmidt Karl-Heinz

Den Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

BERICHT DES VORSTANDES

BERICHT DES VORSTANDES

A. Allgemeines

Nach der vollzogenen Fusion der Baugenossenschaften Grenzach und Wyhlen in 2017 galt es, die Fusion auch im Tagesgeschäft umzusetzen. Die erste Mitgliederversammlung der fusionierten Baugenossenschaft fand am 20.06.2018 statt. Der Jahresabschluss wurde genehmigt und der Vorstand wurde einstimmig entlastet. Die Ausschüttung einer Dividende von 4% an die Mitglieder wurde einstimmig beschlossen.

Der Vorstand setzt sich aus Herrn Uwe Eckert (nebenamtlich), Herrn Daniel Kuny (hauptamtlich) sowie Herrn Rolf Rode (nebenamtlich) zusammen. Herr Bernhard Kemmerling ist zum 31.08.18 aus dem Vorstand in den Ruhestand verabschiedet worden.

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.

Im Mai 2018 konnten wir den Spatenstich für unser Neubauprojekt von 60 Mietwohnungen in der Gartenstrasse in Wyhlen feiern. Davon sind 30 Wohnungen öffentlich gefördert und können zu vergünstigten Mietpreisen angeboten werden. Damit kommen wir unserem Auftrag nach und schaffen dringend benötigten Mietwohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Grenzach-Wyhlen.

B. Wohnungsbestand

Die Baugenossenschaft verfügt zum 31.12.18 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 2018

Die kontinuierliche Modernisierung und Instandsetzung unserer Wohnungen wurde auch 2018 weitergeführt.

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 780.111,89 EUR (Vorjahr 681.032,50) in die Instandhaltung investiert. Davon betragen die Kosten bei insgesamt 52 Mieterwechseln (Vorjahr 54) 562.544,13 EUR. Mietanpassungen bei Neuvermietung sorgen für eine nachhaltige positive Entwicklung unserer Mieterlöse. Auf Mieterwunsch wurden 2 Bad-Modernisierungen durchgeführt und die Mieten entsprechend angepasst.

In den Buckmatten 24/26 wurde die Zentralheizung erneuert (36.614,12 EUR). Beim Gebäude Lindenstrasse 9/11 wurde der Speicherboden mit einer Wärmedämmung nachgerüstet (11.733,45 EUR). In der Rheinstrasse 24/26 erhielten die Garagenanlagen eine neue Dachabdichtung (8.163,40 EUR).

Für sonstige allgemeine Reparaturen oder Kleinreparaturen an unseren Gebäuden sind 161.150,15 EUR angefallen.

MODERNISIERUNG 2018

Im Juni begannen wir mit der umfassenden Modernisierung des Gebäudes Lindenstrasse 28/30. Das Gebäude mit Baujahr 1961 war nicht mehr zeitgemäß, vor allem die Haustechnik mit Gas-Etagenheizungen und die nicht vorhandenen Balkone machten eine umfassende Modernisierung notwendig.

Eine moderne Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung ersetzt nun die alten Etagenheizungen, ebenso wurde die komplette Haustechnik auf den neusten technischen und energetischen Stand gebracht. Brandschutzmaßnahmen in den Allgemeinräumen sorgen nun für mehr Sicherheit. Die Gebäudehülle wurde wärme gedämmt und erfüllt nun zusammen mit den neuen Fenstern die Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Ein von den Mietern seit langem geäußerter Wunsch ist nun erfüllt worden: An allen Wohnungen wurden großzügige Balkone nachgerüstet, wodurch die Wohnqualität nachhaltig verbessert wird. Ein neuer Eingangsbereich sowie die neu gestaltete Außenanlage sorgen für zusätzliche Aufenthaltsqualität und runden die Maßnahmen ab. Insgesamt sind Kosten in Höhe von 1.060.184,50 EUR angefallen.

NEUBAUTÄTIGKEIT

Nach dem Spatenstich am 4. Mai 2018 konnten im Juni die Bagger anrollen und unser Neubauprojekt in der südlichen Gartenstrasse in Wyhlen startete.

Die Genossenschaft baut hier 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. Die Fertigstellung der beiden Gebäude ist für das 2. Quartal 2020 geplant.

C. Wirtschaftliche Lage

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

Vermögen	2018		2017	
Anlagevermögen	41.083.636,62	95,37%	38.491.352,00	97,03%
Umlaufvermögen	1.995.406,27	4,63%	1.179.157,50	2,97%
	43.079.042,89	100,00%	39.670.509,50	100,00%
Schulden				
Rückstellungen	502.695,00	1,17%	559.665,00	1,41%
Verbindlichkeiten	26.993.595,90	62,66%	23.939.150,62	60,34%
	27.496.290,90	63,83%	24.498.815,62	61,75%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	2.839.962,44	18,23%	2.893.350,54	19,07%
Rücklagen	12.628.587,96	81,06%	12.166.024,37	80,19%
Bilanzgewinn	111.448,03	0,72%	112.094,00	0,74%
	15.579.998,43	100,01%	15.171.468,91	100,00%

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet, die Ertragslage als zufriedenstellend zu bewerten. Im Berichtsjahr 2018 war die Genossenschaft jederzeit zahlungsfähig.

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 2019 - 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.

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 22.02.2019

Der Vorstand:

Eckert

Kuny

Rode

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im ersten Jahr nach der Fusion hat die Baugenossenschaft Grenzach-Wyhlen eG die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes weiter 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 2018 ordnungsgemäß durchgeführt und die gebotenen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft unmittelbar eingebunden. Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat insgesamt 5 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 das Neubauprojekt Gartenstrasse mit dem Bau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 60 Mietwohnungen in der südlichen Gartenstrasse Wyhlen im Fokus.

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2017 fand am 20.06.2018 statt. Der Jahresabschluss wurde genehmigt und Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig Entlastung erteilt. Die Ausschüttung einer Dividende von 4% an die Mitglieder wurde ebenso einstimmig beschlossen. Die Aufsichtsräte Dieter Albiez, Klaus Jost, Frank Rümmele und Joachim Schlageter wurden jeweils für weitere 5 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Besetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat konstituierte sich nach der Mitgliederversammlung am 20.06.2018 neu. Das Gremium besteht 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. Die Prüfer im technischen und kaufmännischen Prüfungsausschuss wurden bestimmt.

Jahresabschluss 2018

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 11.02.2019 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 sowie die stets gute Zusammenarbeit 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 10. März 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende
gez. Thomas Merle



BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.538,02	2.768,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.369.691,49	36.160.400,49
2. Grundstücke mit anderen Bauten	64.668,82	64.668,82
3. Grundstücke ohne Bauten	1.142.865,53	1.156.902,18
4. Technische Anlagen	53.182,00	58.953,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	592.144,24	679.171,24
6. Anlagen im Bau	3.858.046,52	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	366.988,25
	41.080.598,60	38.487.083,98
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00
	41.083.636,62	38.491.352,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	685.839,20	625.394,74
2. Andere Vorräte	40.086,19	26.535,51
	725.925,39	651.930,25
II. Forderungen		
1. Forderung aus Vermietung	5.072,19	9.999,10
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.409,86	7.773,03
	10.482,05	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.258.131,83	505.988,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
I. Geldbeschaffungskosten	867,00	3.467,00
Bilanzsumme	43.079.042,89	39.670.509,50

BILANZ ZUM 31.12.2018**PASSIVA**

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.233,10	97.760,09
2. der verbleibenden Mitglieder	2.776.729,34	2.785.090,45
3. s gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	10.500,00
	2.839.962,44	2.893.350,54
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.390,66 (17.779,55)		
	0,00	224,97
II. Kapitalrücklage		
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.014.007,24	1.956.606,08
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt 57.401,16 (12.719,32)		
2. Andere Ergebnisrücklage	10.614.580,72	10.209.418,29
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt 405.162,43 (2.379,89)	12.628.587,96	12.166.024,37
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuß	574.011,62	127.193,21
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	462.563,59	-15.099,21
	111.448,03	112.094,00
Eigenkapital insgesamt	15.579.998,43	15.171.693,88
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	480.000,00	480.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	22.695,00	79.665,00
	502.695,00	
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.017.428,88	22.926.661,92
2. Erhaltene Anzahlungen	748.256,41	735.503,17
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.093,52	2.453,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	201.428,20	252.683,78
5. Sonstige Verbindlichkeiten	24.388,89	18.589,02
davon aus Steuern 0,00 (5.655,94)	26.993.595,90	23.935.890,89
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	2.753,56	3.259,73
Bilanzsumme	43.079.042,89	39.670.509,50

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2018

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.010.599,97	3.906.361,82
b) aus Betreuungstätigkeit	18.345,00	27.820,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.220,88	16.752,79
	4.045.165,85	3.950.934,61
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	60.444,46	59.727,32
3. Sonstige betriebliche Erträge	92.084,93	182.190,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.700.818,92	1.469.598,76
5. Rohergebnis	2.496.876,32	2.723.253,24
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	286.787,07	358.560,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	67.334,90	67.208,87
davon für Altersversorgung 0,00 (255,53)	354.121,97	425.769,41
7. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	898.541,26	900.281,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	152.971,15	268.560,80
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	84,00	70,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	3,31
	84,00	73,31
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	411.312,83	418.086,83
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.231,60	7.396,24
13. Ergebnis nach Steuern	677.781,51	703.231,31
14. Sonstige Steuern	103.769,89	576.038,10
15. Jahresüberschuß	574.011,62	127.193,21
16. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	462.563,59	15.099,21
17. Bilanzgewinn	111.448,03	112.094,00

ANHANG

**ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018
DER BAUGENOSSENSCHAFT GRENZACH-WYHLEN EG**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018 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 sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den 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. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

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 800 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** 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 **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 TEURO 685,8 (Vorjahr TEURO 625,4) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Rückstellungen

Der Posten „Steuerrückstellungen“ weist eine Rückstellung in Höhe von 480.000,00 EURO für die durch die Verschmelzung zu erwartende Grunderwerbsteuer aus.

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

Rückstellung Prüfungskosten	15.000,00 €
-----------------------------	-------------

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
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	26.017.428,88 (22.926.661,92)	895.433,14 (929.723,65)	3.617.198,21 (3.147.563,52)	21.504.797,53 (18.849.374,75)	26.017.428,88 (22.926.661,92)	GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	748.256,41 (735.503,17)	748.256,41 (735.503,17)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	2.093,52 (2.453,00)	0,00 (200,00)	2.093,52 (2.253,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	201.428,20 (252.683,78)	201.428,20 (252.683,78)				
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	24.388,89 (18.589,02)	24.388,89 (18.589,02)				
Gesamtbetrag Vorjahr	26.993.595,90 (23.935.890,89)	1.869.506,64 (1.936.699,62)	3.619.291,73 (3.149.816,52)	21.504.797,53 (18.849.374,75)	26.017.428,88 (22.926.661,92)	GPR

* GPR = Grundpfandrehtliche Sicherung

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen

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

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung						
Anfang	2018	1.296	Mitglieder mit	13.347	Anteilen	
Zugang	2018	92	Mitglieder mit	330	Anteilen	
Zugang Verschmelzung	2018	83	Mitglieder mit	405	Anteilen	
Ende	2018	1.305	Mitglieder mit	13.272	Anteilen	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 8.361,11 EURO vermindert.

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
Technische Mitarbeiter (seit 1.11.18)	1	0
Geringfügig Beschäftigte	0	7
	4	10

4. Mitglieder des Vorstandes:

Bernhard Kemmerling, Bilanzbuchhalter (bis 31.08.18)
Rolf Rode, Architekt
Uwe Eckert, Bankfachwirt
Daniel Kuny, Kaufmann i.d. Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

6. Sonstige Finanzielle Verpflichtungen

Aus Erbaurechtsverträgen bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 216,8.

Aus bereits abgeschlossenen Bau- bzw. Architektenverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 8.537.154,41 Euro.

F. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 574.011,62 einen Betrag von 462.563,59 in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der verbindlichen Vorabzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 111.448,03 EUR an die Mitglieder auszuschütten (entspricht einer Dividende von 4%).

Grenzach-Wyhlen, den 22. Februar 2019

Der Vorstand:

Eckert 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