

Baugenossenschaft Stockach e.G.



GESCHÄFTSBERICHT 2016

Jahresabschluss und Lagebericht

1. Das Unternehmen	2
2. Auf einen Blick	3
3. Lagebericht	
3.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
3.2 Lagebericht der Genossenschaft	6
3.2.1 Leitbild	6
3.2.2 Geschäftsfelder	7
3.2.3 Mitgliederentwicklung	10
3.2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	10
3.2.5 Chancen – Risiken – Ausblicke	12
3.3 Vorschlag zur Ergebnisverwendung	13
3.4 Schlussbemerkung	13
4. Bericht des Aufsichtsrates	14
5. Jahresabschluss	15
5.1 Bilanz	16
5.2 Gewinn- und Verlustrechnung	18
5.3 Anhang	19

Gründung der Genossenschaft am 21.06.1929

Genossenschaftsregister Amtsgericht Freiburg i. Br. GnR. 590029

Verwaltungsorgane

Vorstand

Siegfried Endres
Lorenzo Patone

Geschäftsführer

ppa. Dieter Fritz (bis 31.12.2016)
ppa. Roland Mathis (ab 01.10.2016)

Aufsichtsrat

Berthold Restle (Vorsitzender AR)
Norbert Kästle (stellv. Vorsitzende AR)
Heike Moll, (Schriftführerin)
Martin Bosch (stellv. Schriftführer)
Gerhard Seeberger
Rainer Stolz
Thomas Lorenz (bis 09.06.16)
Susanne Wurst (ab 09.06.16)







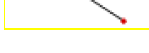












Mitgliedschaften:

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Marketinginitiative „Die Wohnungsbaugenossenschaften“
Verein „Kostenlos Parken in Stockach“

Die neue Vorstandschaft ab 01.01.2017:



Auf einen Blick

	Trend	2014 T€	2015 T€	2016 T€	Veränderung zum Vj.
Bilanzsumme		4.726	4.977	7.853	57,79%
Sachanlagevermögen		4.290	4.372	7.277	66,45%
Umlaufvermögen		405	576	574	-0,35%
davon flüssige Mittel		244	413	370	-10,41%
Eigenkapital		1.964	2.283	2.387	4,56%
davon Geschäftsguthaben		647	921	1.137	23,45%
Rückstellungen		187	173	83	-52,02%
Verbindlichkeiten		2.573	2.519	5.381	113,62%
davon gegenüber Kreditinstituten		2.428	2.338	5.224	123,44%
Umsatzerlöse		695	702	711	1,28%
aus der Hausbewirtschaftung		687	693	702	1,30%
aus Betreuungstätigkeit		8	9	9	0,00%
Instandhaltungsaufwand		138	79	203	156,96%
Personalaufwand		108	128	170	32,81%
Abschreibungen auf Sachanlagen		179	175	189	8,00%
Zinsen/äbnl. Aufwendungen		68	60	47	-21,67%
Jahresüberschuss		123	81	-94	-216,05%
Mitglieder		285	316	344	8,86%
Geschäftsanteile		6.584	9.121	11.509	26,18%

3. Lagebericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2016/2017

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt – das Jahr 2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016 – fällt dabei die Wachstumsrate um 0,2 Prozentpunkte geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Durchschnitt.

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegte. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuereinkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

Dagegen sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau eher verhalten. Die derzeit rückläufige Auftragsentwicklung lässt die Mehrheit der Institute vermuten, dass das Vorjahresniveau des gewerblichen Baus 2017 nicht gehalten werden kann.

Der öffentliche Bau kann angesichts einer sich weiter verbesserten Kassenlage der öffentlichen Hand weiterhin expandieren. Hier spielen auch zusätzliche Mittel zur Förderung kommunaler Investitionen zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung eine wichtige Rolle. Der Zuwachs könnte nach Berechnungen der Institute 2017 nochmals 2,3 % betragen.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment.

Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Die Baugenossenschaft Stockach e. G. ist unabhängig und dient der Förderung Ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in und um die Stadt Stockach.

Die Hauptgeschäftsfelder sind die Bewirtschaftung der eigenen Bestandsimmobilien sowie deren Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung.

Um der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, den eigenen Wohnungsbestand zu erweitern und auch modern zugeschnittene Wohnungen anbieten zu können, sind wir bestrebt, weitere Wohnungen als Bauherr zu schaffen.

Die Schaffung neuen Wohnraums erfolgt unter Berücksichtigung der damit verbundenen Risiken (Baukosten, Zinsänderung, Vermietungsrisiko usw.) und der Auswirkungen auf die Ertrags-/Liquiditätsslage und der Kapitalstruktur.

Zur Generierung weiterer Erträge wird als Dienstleistung die Verwaltung von Fremd-WG's durchgeführt.

Die Baugenossenschaft kann auch als Bauträger auftreten.

Die Baugenossenschaft kann als Projektentwickler für Dritte auftreten.

Unser Handeln ist stets geprägt vom genossenschaftlichen Gedanken zur Förderung der Mitglieder mit den Schlagwörtern:
genossenschaftlich, nachhaltig, regional, solidarisch, langfristig.

Hausbewirtschaftung

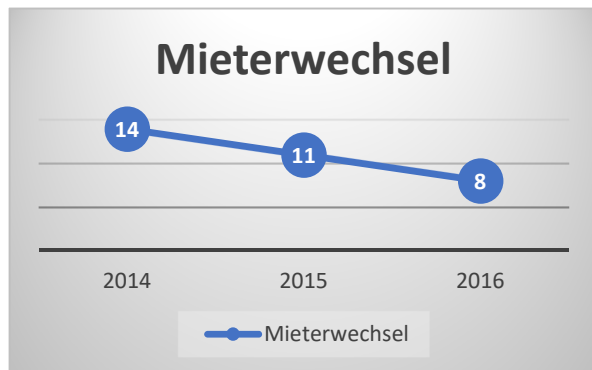
Unser Hauptgeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung unserer eigenen Immobilien.

Hier sind wir von der allgemeinen Konjunkturerwicklung und der Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes im Geschäftsgebiet abhängig.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum in Stockach ist nach wie vor sehr hoch.

Die hohe Erwartungshaltung der Mieter sowie der Wandel des Mietverhaltens wird auch in Zukunft anhalten und vermutlich zu einer höheren Fluktuation führen. Wir nehmen die Mieterwechsel zum Anlass, die Wohnungen, je nach Zustand, zu modernisieren, damit auch langfristig eine Vermietbarkeit unserer Wohnungen gewährleistet ist und kein Sanierungsstau entsteht.

Die Fluktuationsrate ist aber weiterhin gering.



Gründe für den Auszug:

- 3 x Tod des Mieters
- 2 x Zwangsräumung
- 1 x Bezug Neubau Galgenäcker 24
- 1 x Umzug ins Altersheim
- 1 x Umzug

Leider mussten im Berichtszeitraum 2 Wohnungen zwangsgeräumt werden.

Im Berichtszeitraum waren nur kurze sanierungsbedingte Leerstände zu verzeichnen.

Neubautätigkeit - Eigenbestand -

Die Baugenossenschaft erstellt derzeit 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 14 Wohneinheiten im Gewann Galgenäcker. Mit diesen Projekten leistet die Baugenossenschaft ihren Beitrag, die nach wie vor starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken und wertet gleichzeitig den eigenen Wohnungsbestand durch 28 neue, moderne Wohnungen auf. Mit einem gesamten Investitionsvolumen von ca. 5 Mio. Euro wurde stark in das Wachstum der Baugenossenschaft investiert.

Galgenäcker 24 (Haus I)



Das Objekt wurde im Dezember 2016 planmäßig fertiggestellt. Die Vermietung läuft ab Januar 2017.

Galgenäcker 26 (Haus II)



Das Objekt befindet sich Ende 2016 im Rohbau, mit dem Innenausbau wurde begonnen. Mit der Fertigstellung wird zum 01.09.2017 gerechnet. Die Wohnungen sind alle bereits vermietet.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine neuen Grundstücke erworben. Es ist aber angedacht, weitere Grundstücke zu erwerben, um auch in Zukunft attraktiven und modernen Wohnraum schaffen zu können.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Bauvorhaben im Rahmen der MaBV durchgeführt.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Baugenossenschaft investiert sehr viel in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes um den Bedürfnissen und Erwartungen des Marktes gerecht zu werden und den Mietern eine gute Wohn- und Lebensqualität bieten zu können.

Im Jahr 2016 wurden diverse Sondermaßnahmen durchgeführt bzw. zum Abschluss gebracht.

Hoferneuerung Radolfzeller Str. 24-30 zur Schaffung weiterer Stellplätze, Entspannung der Zufahrtssituation zu den Häusern und Erstellung von Unterständen für die Mülleimer. Investitionsvolumen ca. T€ 100

Anbau von insgesamt 21 Balkonen bei den Objekten Hans-Kuony Str. 20-22, 31-33 mit je ca. 12 qm Fläche zur Erhöhung der Wohnqualität der Mieter. Investitionsvolumen ca. T€ 400

Durch die durchgeführten Maßnahmen sowie Sondereffekte (u.a. Austausch Wasseruhren) ist der Aufwand für die Instandhaltungen im Geschäftsjahr auf T€ 203 (Vj. T€ 75) stark angestiegen.

Rechnet man die einmaligen Sondereffekte in Höhe von ca. T€ 122 heraus, bewegen wir uns im Rahmen der normalen Kosten für die laufende Instandhaltung.

Um zukünftig den Instandhaltungsaufwand besser planen zu können, wird in 2017 eine detaillierte Objektbestandsaufnahme durchgeführt, die als Grundlage für die Erstellung eines Sanierungs- und Modernisierungsplans benutzt wird.

Beteiligungen

GbR Pfarrstr. 15 (Anteil 25,34 %)

Das Ladenlokal wurde im Januar 2016 verkauft und mit dem Verkaufserlös die vorhandenen Verbindlichkeiten getilgt. Somit besitzt die GbR keine Vermögenswerte mehr. Daher wurde die Beteiligung im Geschäftsjahr abgeschrieben.

Die GbR wird im Laufe des Jahres 2017 aufgelöst.

Geschäftsanteile bei der Volksbank eG Überlingen

Durch Übernahme der Anteile von der GbR Pfarrstr. 15 hat sich das Anteilsvolumen um Euro 150,-- auf Euro 1.650,-- erhöht.

Vermietungssituation und Verwaltung

Die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen ist weiterhin sehr positiv. Leerstände existieren nur sanierungsbedingt bei Mieterwechseln für einen sehr kurzen Zeitraum.

Zum 31.12.2016 waren bis auf eine Einheit alle Wohnungen und Garagen vermietet. Der Leerstand ist sanierungsbedingt. Die Wohnung wurde zum 01.01.2017 wieder vermietet.

Die Sollmiete hat sich durch die Vergrößerung der Wohnfläche aufgrund der Balkonanbauten um T€ 9 erhöht.

Zum Ende 2016 bestanden keine Mietrückstände. Die Risiken aus dem Vermietungsgeschäft sind durch die zeitnahe strenge Überwachung sehr gering.

Bei einer Zwangsräumung war die Weiterleitung der Gerichts-, Vollstreckungs- und Renovierungskosten an den Mieter erfolglos. Es kam zu einem Miet- und Kostenausfall in Höhe von T€ 20.

Im Sinne des Genossenschaftsgedankens kommen wir unserer sozialen Verpflichtung nach und versuchen die Wohnungen an Mieter mit geringem Einkommen/Rente zu vermieten. Unter den Mietern sind auch ausländische Mitbürger vieler Nationen und Religionszugehörigkeiten, kinderreiche Familien, Übersiedler und Flüchtlinge.

Damit das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft funktioniert, achten wir auf eine gute Mischung der Bewohner.

Als Baugenossenschaft achten wir darauf, die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten um die Gesamtmiete bezahlbar zu halten.

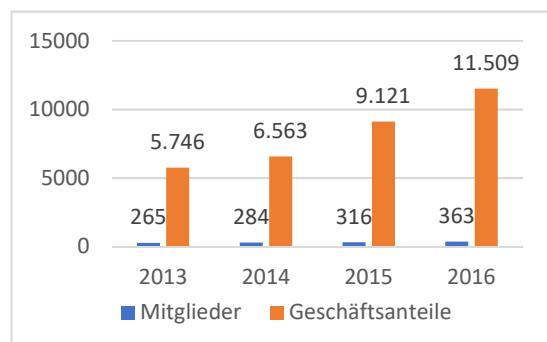
Aufgrund des steigenden Alters unserer Mieter sowie der teilweisen mangelhaften Wahrnehmung der Mieterpflichten haben wir in 2016 begonnen, die Kehrwochen in einzelnen Objekten abzuschaffen und stattdessen einen Hausmeisterservice für die Objekte zu beauftragen.

WEG-Verwaltungen

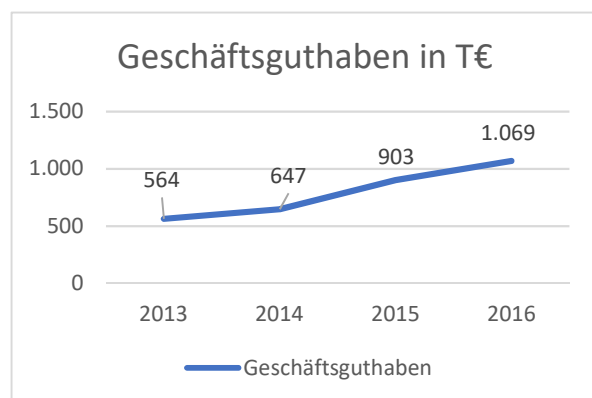
Derzeit verwalten wir 4 Eigentümergemeinschaften mit 58 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 73 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.

Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Als regionale Genossenschaft achten wir darauf, dass unsere Mitglieder auch einen regionalen Bezug haben.



Der Zulauf an Mitgliedern ist weiterhin ungebrochen. So hat sich die Anzahl der Mitglieder im Berichtszeitraum 2016 von 316 auf 363 erhöht. Die Anzahl der Anteile erhöhte sich im gleichen Zeitraum auf 11.509 Stück.



Gleich verhält es sich mit dem Zuwachs an Geschäftsguthaben. Das Guthaben der verbleibenden Mitglieder stieg 2016 um T€ 154 auf T€ 1.069.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend.

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Bilanzsumme	7.852	4.977
Eigenkapital	2.386	2.283
Flüssige Mittel	370	413

Durch die Neubauprojekte und die Balkonanbauten hat sich das Anlagevermögen um T€ 2.877 (65 %) stark erhöht.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert.

Finanzlage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Stockach e. G. war im Berichtsjahr 2016 jederzeit geordnet, die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt gegeben, alle Zahlungsverpflichtungen konnten fristgerecht erfüllt werden.

Sondertilgungen auf den Darlehen konnten aus dem laufenden Cashflow geleistet werden.

Die Bankverbindlichkeiten dienen der Objektfinanzierung und sind ausschließlich in EURO abgeschlossen.

Das Zinsänderungsrisiko ist durch langfristige Zinsfestschreibungen größtenteils abgesichert. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht, anstehende Festzinsausläufe werden entsprechend der Zinsentwicklung verlängert bzw. die Darlehen mit variablem Zins weitergeführt.

Spekulative Finanzinstrumente zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden von der Baugenossenschaft nicht eingesetzt.

3.2 Lagebericht der Genossenschaft

Ertragslage

Im Berichtsjahr 2016 schloss die Ertragslage mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 94 ab.

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Umsatzerlöse	710	701
Bestandsveränderungen	-4	11
Sonstige Erträge	14	25
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-323	-198
Rohergebnis	398	539
Personalaufwand	-170	-128
Abschreibungen Sachanlagen	-189	-175
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-41	-48
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-29	0
Zinsaufwendungen	-47	-60
Steuern vom Einkommen/Ertrag	-6	-36
Ergebnis nach Steuern	-83	91
Sonstige Steuern	-10	10
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-94	81

Die Umsatzerlöse konnten um T€ 9 gesteigert werden. Mieterhöhungen erfolgten im Rahmen der Balkonbauten bei den entsprechenden Objekten. Weiterhin stellt das Geschäftsfeld Miethausbewirtschaftung den Hauptumsatzträger dar.

Durch den Bezug der Neubauobjekte werden sich die Umsatzerlöse in 2017 um T€ 163 erhöhen.

Bauträgertätigkeiten werden derzeit keine durchgeführt.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 125 gestiegen. Dies ist auf einige Sonderfaktoren mit Einmaleffekt zurückzuführen:

- Hofanlage Radolfzeller Str. T€ 91
- Kosten einer Räumungsklage mit anschließender Generalsanierung (Forderung uneinbringlich) T€ 20
- Kanalreparatur im Rahmen Balkonbauten Hans-Kuony-Str./Radolfzeller Str. TE 17
- Austausch Wasseruhren TE 14 (Ablauf Eichdatum)

Der Anstieg kann daher als unkritisch beurteilt werden, da sich die Aufwendungen in 2017 wieder in einem üblichen Rahmen bewegen werden.

Durch die Änderung in der Geschäftsführung und der damit verbundenen Einarbeitung des neuen Geschäftsführers war die Stelle vom 01.10.-31.12.2016 doppelt besetzt. Dadurch, sowie aufgrund von Lohnerhöhungen, sind die Personalkosten in 2016 um T€ 42 gestiegen. Zum 31.12.16 ist der bisherige Geschäftsführer Dieter Fritz ausgeschieden. Somit fallen diese Personalkosten in 2017 größtenteils weg. (In 2017 besteht noch ein Beratervertrag mit Dieter Fritz) Für 2017 werden sich die Personalkosten (vorbehaltlich Tarifänderungen) somit bei T€ 135 bewegen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen haben sich durch die Balkonbauten in 2016 leicht erhöht. In 2017 werden diese Investitionen sowie die Neubauobjekte die Abschreibungen stark erhöhen.

In den sonstigen betriebl. Aufwendungen ist eine Einlage T€ 3 in die GbR Pfarrstr. 15 wegen Übernahme anteiliger Verkaufskosten enthalten.

Bei den Abschreibungen auf Finanzanlagen handelt es sich um die Abschreibung der Beteiligung an der GbR Pfarrstr. 15.

Die Zinsaufwendungen haben sich durch die Tilgungen sowie durch auslaufende Zinsfestschreibungen und der damit verbundenen Reduzierung der Zinsen stark verringert. In 2017 werden sich die Zinsen durch den Bezug der Neubauobjekte stark erhöhen.

Die Ertragslage im Berichtsjahr 2016 war, unter Berücksichtigung der o.a. Sonderfaktoren zufriedenstellend, da sich die Erträge und die Standardkosten positiv entwickelt haben.

Chancen - Risiken - Ausblick

Die Änderung in der Geschäftsführung wurde reibungslos vollzogen. Die Einarbeitung des neuen Geschäftsführers (ab 01.01.17 geschäftsführender Vorstand) Roland Mathis ist größtenteils abgeschlossen. Aufgrund des Beratervertrages mit Herrn Fritz steht dieser auch weiterhin bei Fragen zur Verfügung.

Die Unternehmensführung der Baugenossenschaft zeichnet sich weiterhin durch risikobewusstes, langfristiges Handeln aus.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Stockach nimmt weiterhin zu, wodurch die Vermietungsrisiken auch zukünftig sehr gering sein werden. Die Geschäftsführung ist unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten bestrebt, die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Objekten weiterzuführen und die energetischen Maßnahmen zu forcieren.

Auch die Anbauten von weiteren Balkonen ist geplant, wobei hier die Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage zu berücksichtigen sind und die Umsetzung mit den weiteren Maßnahmen koordiniert werden muss.

Um den Wachstumskurs beizubehalten, ist der Erwerb weiterer Grundstücke geplant. Bei erfolgreichem Kauf wird die Umsetzung weiterer Neubauprojekte zur Eigenvermietung und eventuellem Verkauf von Eigentumswohnungen angestrebt. Die Umsetzung wird dann im Rahmen der finanziellen und zeitlichen Ressourcen geplant.

Es werden Gespräche geführt, um auch im Bereich der Fremdverwaltung von WEG's zu wachsen. Hier muss aber die dünne Personaldecke der Baugenossenschaft berücksichtigt werden, um die Qualität der Hausverwaltung auch gewährleisten zu können.

Der Vorstand wird hierzu in 2017 Kriterien erarbeiten, die eine Umsetzung im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten berücksichtigen.

Aufgrund der Grundsatzentscheidung nur wohnwirtschaftliche Objekte im eigenen Bestand zu halten, wird die vermietete Gewerbeeinheit Kapuziner Vorstadt Süd in 2017 verkauft.

Voraussichtliche Entwicklung

Im Jahr 2017 werden sich die Umsatzerlöse durch den Bezug der Neubauobjekte Galgenacker 24 (Bezug 01.01.2017) und Galgenacker 26 (Bezug 01.09.2017) stark erhöhen und trotz Afa, Zinsen und Verwaltungskosten einen positiven Beitrag zur Ertrags- und Liquiditätslage beisteuern.

Aufgrund der durchsanierten Objekte mit Balkonanbauten wird versucht, die Restnutzungsdauer zu erhöhen und so die AfA für die Balkone zu reduzieren.

Für 2017 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 43.

Durch den geplanten Verkauf der Gewerbeeinheit fließt uns ggf. weiteres Kapital zu, das zum Kauf von Grundstücken sowie zur energetischen Sanierung der Bestandsimmobilien verwendet werden soll.

Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Nach Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage in Höhe von € 120.758,14 weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn in Höhe von € 27.112,93 aus.

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, vom Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 3 % auf das Geschäftsguthaben auszuschütten.

Schlussbemerkung

Der Wechsel in der Geschäftsführung ist vollzogen.

Die konsequente Umsetzung und Fortführung unserer Geschäftspolitik ist mit hohem Einsatz der Geschäftsführung und der Mitarbeiter gelungen.

Wir haben die gesteckten Ziele erreicht!

Der Dank gilt unseren Mitarbeitern und Hausmeistern für ihren persönlichen Einsatz.

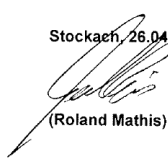
Ein großer Dank gilt dem ausscheidenden Geschäftsführer Dieter Fritz für 52 Jahre hervorragende Arbeit für die Baugenossenschaft Stockach e. G..

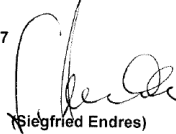
Für das ehrenamtliche Engagement in der Baugenossenschaft danken wir dem Aufsichtsrat. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit und der Einsatz ist ein wichtiger Faktor und eine Stütze zum Erfolg.

Unser Dank gilt auch allen Handwerkern, Freunden und Partnern der Baugenossenschaft, die unsere Arbeit unterstützen.

Der Vorstand:

Stockach, 26.04.2017


(Roland Mathis)


(Siegfried Endres)


(Lorenzo Patone)

Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung und sonstige Angelegenheiten informiert.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde die Lage und der Geschäftsverlauf der Genossenschaft besprochen. Vorstand und Geschäftsführung berichteten zeitnah über die laufenden Neubauvorhaben, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Entwicklung der Finanz-, Ertrags- und Liquiditätslage.

In den Sitzungen wurde auch die aktuelle Vermietungssituation und die Entwicklung der Geschäftsguthaben besprochen.

Über den Verlauf der Einarbeitung des neuen Geschäftsführers wurde der Aufsichtsratsvorsitzende zeitnah informiert.

Der Vorstand wurde entsprechend den gesetzlichen satzungsgemäßen Aufgaben durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes konnte festgestellt werden.

Der Jahresabschluss sowie der Lage- und Geschäftsbericht wurden durch das Aufsichtsgremium geprüft und gebilligt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind und die Ausschüttung einer 3 %-igen Dividende vorgeschlagen werden kann.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015, der Lagebericht, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart in der Zeit vom 05.12. - 13.12.2016 geprüft.

Es haben sich durch die Prüfung keine Beanstandungen ergeben.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates, Vorstand und Geschäftsführung wurden unmittelbar nach Beendigung der Prüfung mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten

- Entnahmevorschlag aus der Bauerneuerungsrücklage
- den Jahresabschluss 2016
- den Gewinnverwendungsvorschlag

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlassung für das Geschäftsjahr 2016 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den beiden Geschäftsführern für die stets sehr konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihnen Anerkennung für die umsichtige und erfolgreiche Leitung der Baugenossenschaft aus.

Der Dank gilt auch den Mitarbeitern, die sich immer erfolgreich für die Belange der Baugenossenschaft eingesetzt haben.

Ebenfalls dankt der Aufsichtsrat allen Mitgliedern für ihr Engagement rund um die Baugenossenschaft.

Stockach, im April 2017

(Berthold Restle)

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Baugenossenschaft Stockach e. G.



Jahresabschluss 2016

Gegründet: 21. Juni 1929

Bilanz

zum 31.12.2016

Baugenossenschaft Stockach e. G.

Aktivseite

A. Anlagevermögen

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00 €	0,00 €
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.442.851,61 €		3.233.155,98 €
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	467.173,66 €		472.391,66 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00 €		281.302,62 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.388,89 €		10.488,74 €
5. Anlagen im Bau	3.344.864,49 €		370.635,50 €
6. Bauvorbereitungskosten	996,25 €	7.277.274,90 €	3.737,42 €
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	0,00 €		28.530,09 €
2. Andere Finanzanlagen	1.650,00 €	1.650,00 €	1.500,00 €
Summe Anlagevermögen		7.278.924,90 €	4.401.742,01 €

B. Umlaufvermögen

<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	117.642,74 €		121.163,55 €
2. Andere Vorräte	27.321,82 €	144.964,56 €	28.587,82 €
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderung aus Vermietung	0,00 €		0,00 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	18.000,00 €		0,00 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	40.806,25 €	58.806,25 €	12.857,91 €
<u>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		369.867,47 €	412.893,02 €

Bilanzsumme:

7.852.563,18 €	4.977.244,31 €
-----------------------	-----------------------

Bilanz

zum 31.12.2016

Baugenossenschaft Stockach e. G.

Passivseite

A. Eigenkapital

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>I. Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.399,59 €		16.932,50 €
2. der verbleibenden Mitglieder	1.068.854,56 €	1.137.254,15 €	903.762,96 €
<u>II. Kapitalrücklagen</u>			
		1.430,00 €	1.130,00 €
<u>III. Ergebnisrücklagen</u>			
1. gesetzliche Rücklagen	229.000,00 €		229.000,00 €
davon im Geschäftsjahr zugeführt	0,00 €		(8.500,00) €
2. Bauerneuerungsrücklagen	591.999,77 €		712.757,91 €
davon im Geschäftsjahr zugeführt:	0,00 €		(33.273,84) €
davon im Geschäftsjahr entnommen:	120.758,14 €		(0,00) €
3. andere Ergebnisrücklagen	400.000,00 €		400.000,00 €
davon im Geschäftsjahr zugeführt:	0,00 €	1.220.999,77 €	(20.000,00) €
<u>IV. Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-93.645,21 €		81.194,01 €
2. Ergebnisverwendung	120.758,14 €	27.112,93 €	61.773,84 €
Summe Eigenkapital:		2.386.796,85 €	2.283.003,54 €

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen	0,00 €		7.094,00 €
2. sonstige Rückstellungen	83.197,37 €	83.197,37 €	166.156,65 €

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.223.594,85 €		2.337.699,54 €
2. erhaltene Anzahlungen	140.300,50 €		128.919,50 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.917,35 €		3.167,22 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.274,65 €		3.680,00 €
5. sonstige Verbindlichkeiten	10.437,46 €	5.380.524,81 €	45.223,71 €
davon aus Steuern:	0,00 €		(34.762,32) €
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		(0,00) €

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	2.044,15 €	2.300,15 €
--	------------	------------

Bilanzsumme:

	7.852.563,18 €	4.977.244,31 €
--	-----------------------	-----------------------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Baugenossenschaft Stockach e. G.

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	702.141,00 €		692.588,57 €
b) aus der Betreuungstätigkeit	8.622,50 €	710.763,50 €	8.617,00 €
2. Verringerung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.520,81 €	10.535,25 €
3. Sonstige betriebliche Erträge		13.521,13 €	25.127,60 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	323.147,22 €	323.147,22 €	197.882,25 €
Rohergebnis		397.616,60 €	538.986,17 €
5. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	143.835,23 €		107.395,54 €
soziale Abgaben	25.932,60 €	169.767,83 €	21.016,65 €
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		189.257,88 €	174.523,57 €
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		40.813,73 €	47.835,56 €
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		67,50 €	82,50 €
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		28.530,09 €	0,00 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		46.815,34 €	60.147,52 €
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.655,86 €	36.467,24 €
12. Ergebnis nach Steuern		-83.156,63 €	91.682,59 €
13. Sonstige Steuern		10.488,58 €	10.488,58 €
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		-93.645,21 €	81.194,01 €
Entnahme/Einstellung Bauerneuerungsrücklagen		-120.758,14 €	33.273,84 €
Einstellung in Ergebnismrücklagen		0,00 €	28.500,00 €
Bilanzgewinn		27.112,93 €	19.420,17 €

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2016

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Stockach e.G., Sitz: Stockach ist beim Amtsgericht Freiburg unter Nummer GnR 590029 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 aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Stockach e.G. ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

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.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen:

Das Gliederungsschema der Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Vergleich zum Vorjahr um den Posten Ergebnis nach Steuern erweitert.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Bei nachträglichen Einbauten werden zum Teil die steuerlichen Richtsätze bei der Abschreibung angesetzt.

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.

Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

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

<u>Posten</u>	<u>Nutzungsdauer</u>
Wohnbauten	50 bis 80 Jahre
Garagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 150 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 410 € nicht übersteigen.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

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

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Ölvorräten erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das Geschäftsguthaben wird zum Nennwert bilanziert.

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.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Seit 1998 ist die Baugenossenschaft Stockach e.G. mit T€ 29 (25,34 % am Gesamtkapital) an der GbR Pfarrstr. 15 beteiligt. Die GbR wird als Vermietungsgesellschaft bürgerlichen Rechts geführt.

Zum 01.02.2016 wurde das Ladengeschäft als einziger Vermögenswert verkauft. Der Verkaufserlös wurde zur Rückzahlung der Verbindlichkeiten der GbR verwendet. Die Kosten für den Verkauf (Maklergebühren) konnten durch den Verkaufserlös nicht gedeckt werden. Die anteiligen Verkaufskosten in Höhe von T€ 3 wurden durch eine Einlage der Baugenossenschaft gedeckt. Ausweis unter Sonstige betriebliche Aufwendungen.

Die GbR ist somit vermögenslos und wird im Laufe 2017 aufgelöst.

Da mit keiner Rückzahlung der Einlage zu rechnen ist, wurde die Beteiligung T€ 28 nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB außerplanmäßig abgeschrieben, was zu einer Reduzierung des Finanzanlagevermögens um T€ 28 geführt hat. Ausweis in der GuV unter Abschreibungen auf Finanzanlagen.

Aufstellung der anteiligen Gewinne/Verluste der GbR:

Jahr	Gewinn T€	Verlust T€
1998-2012	54	87
2013		0
2014	0	
2015	2	
2016	33	

Die Summe der kumulierten Gewinne/Verluste aus der GbR Pfarrstr. betragen Gewinn: T€ 2.

Durch die Auflösung der GbR in 2017 ist mit keinen nennenswerten Gewinnen/Verlusten zu rechnen.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 117 (Vorjahr T€ 121) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

- Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen Wohnen 2000 TE 3

- Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen Kaufhausstr. 10 TE 3

Verbindlichkeiten

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

	Gesamt	Restlaufzeiten			gesichert	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
	T€	T€	T€	T€	T€	
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	5.223	284	1.235	3.704	5.223	GPR
(Vorjahr)	(2.337)	(250)	(1.000)	(1.087)	(2.337)	
Erhaltene Anzahlungen	140	140	0	0		
(Vorjahr)	(129)	(129)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus						
Vermietung	2	2	0	0		
(Vorjahr)	(3)	(3)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	4	4	0	0		
(Vorjahr)	(4)	(4)	(0)	(0)		
- davon Verbindlichkeiten						
gegenüber Gesellschaftern	0	0	0	0		
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10	0	0		
(Vorjahr)	(45)	(45)	(0)	(0)		
	5.379	440	1.235	3.704		

1) Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht,

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 9 angefallen, die Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden (1 TG-Stellplatz) des Anlagevermögens betreffen.

Zudem konnten T€ 4 Rückstellungen für Prüfungsgebühren aufgelöst werden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 3 angefallen, die aus der Auflösung der GbR Pfarrstr. 15 herrühren. Erläuterungen siehe in den Ausführungen zum Anlagevermögen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahrs	316
Zugang	47
Abgang	19
Ende des Geschäftsjahrs	344

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahrs um T€ 165 erhöht.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft/Genossenschaft 6 (Vorjahr 6) Arbeitnehmer.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	2
Hauswarte	0	5

Geschäftsführung/Vorstand

Vorstand:

Siegfried Endres, Stockach, Vorstand
Lorenzo Patone, Stockach, Vorstand

Geschäftsführung:

Dieter Fritz, Stockach, Prokurist (bis 31.12.2016)
Roland Mathis, Nenzingen, Prokurist (ab 01.10.2016)

Aufsichtsrat

Vorsitzender:

Berthold Restle, Stockach

Stellvertretender Vorsitzender:

Norbert Kästle, Stockach

Heike Moll, Stockach
Martin Bosch, Stockach
Gerhard Seeberger, Stockach
Rainer Stolz, Stockach
Thomas Lorenz, Owingen (bis 09.06.16)
Susanne Wurst, Nenzingen (ab 09.06.16)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für fertig gestellten bzw. im Bau befindliche Objekte Galgenäcker 24 und 26 bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2016 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen.

Galgenäcker 24

	in T€
Plankosten	2.522
bisher bezahlte Baukosten	2.098
voraussichtlich noch anfallende Baukosten	424

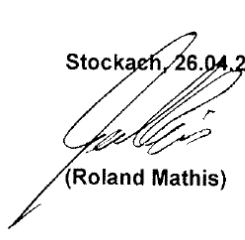
Galgenäcker 26

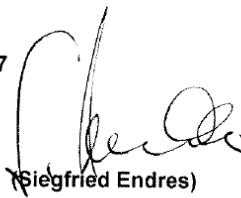
	in T€
Plankosten	2.472
bisher bezahlte Baukosten	965
voraussichtlich noch anfallende Baukosten	1.507

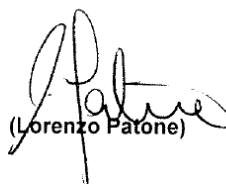
Den voraussichtlich noch anfallenden Baukosten in Höhe von T€ 1.931 stehen offene Darlehenszusagen in Höhe von T€ 1.800 sowie Guthaben auf dem Baugirokonto T€ 145, also insgesamt T€ 1.945 gegenüber.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Stockach, 26.04.2017


(Roland Mathis)


(Siegfried Endres)


(Lorenzo Patone)