

# Baugenossenschaft Stockach e.G.



(Bauentwicklung Galgenäcker 26)

## GESCHÄFTSBERICHT 2017

Jahresabschluss und Lagebericht

---

1. Lagebericht	
1.1 Grundlagen des Unternehmens	
1.1.1 Das Unternehmen	2
1.1.2 Geschäftsmodell	3
1.1.3 Auf einen Blick	4
1.2 Wirtschaftsbericht	
1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
1.2.2 Geschäftsverlauf	7
1.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	9
1.2.4 Leistungsindikatoren	10
1.3 Prognosen-, Chancen-, Risikobericht	10
1.4 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstru- menten	11
1.5 Vorschlag zur Ergebnisverwendung	11
1.6 Schlussbemerkung	11
2. Bericht des Aufsichtsrates	12
3. Jahresabschluss	
3.1 Bilanz	14
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.3 Anhang	17

## 1. Lagebericht

### 1.1. Grundlagen des Unternehmens

---

#### 1.1.1 Das Unternehmen

Gründung der Genossenschaft am 21.06.1929

Genossenschaftsregister Amtsgericht Freiburg i. Br. GnR. 590029

### **Verwaltungsorgane**

#### Vorstand

Roland Mathis (Geschäftsführender Vorstand)  
(ab 01.01.2017)  
Siegfried Endres  
Lorenzo Patone

#### Aufsichtsrat

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

### **Mitgliedschaften:**

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

Marketinginitiative „Die Wohnungsbaugenossenschaften“

Verein „Kostenlos Parken in Stockach“



#### Unser Büro-Team:

Frau Duttler  
- Vorstandsassistentin

Herr Mathis  
- geschäftsführender Vorstand

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 FremdwEG'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.

## Auf einen Blick

	Trend	2014 T€	2015 T€	2016 T€	<b>2017</b> T€	Veränderung zum Vj.
<b>Bilanzsumme</b>		4.726	4.977	7.853	<b>9.605</b>	22,31%
<b>Anlagevermögen</b>		4.290	4.372	7.278	<b>8.935</b>	22,77%
<b>Umlaufvermögen</b>		405	576	574	<b>669</b>	16,55%
davon flüssige Mittel		244	413	370	444	20,00%
<b>Eigenkapital</b>		1.964	2.283	2.387	<b>2.595</b>	8,71%
davon Geschäftsguthaben		647	921	1.137	1.197	5,28%
<b>Rückstellungen</b>		187	173	83	<b>107</b>	28,92%
<b>Verbindlichkeiten</b>		2.573	2.519	5.381	<b>6.901</b>	28,25%
davon gegenüber Kreditinstituten		2.428	2.338	5.224	6.692	28,10%
<b>Umsatzerlöse</b>		695	702	711	<b>871</b>	22,50%
aus der Hausbewirtschaftung		687	693	702	862	22,79%
aus Betreuungstätigkeit		8	9	9	9	0,00%
<b>Instandhaltungsaufwand</b>		138	79	203	<b>85</b>	-58,13%
<b>Personalaufwand</b>		108	128	170	<b>138</b>	-18,82%
<b>Abschreibungen</b> auf Sachanlagen		179	175	189	<b>258</b>	36,51%
<b>Sonst. Aufwand</b>		51	48	41	<b>57</b>	39,02%
<b>Zinsen/äbnl. Aufwendungen</b>		68	60	47	<b>91</b>	93,62%
<b>Jahresüberschuss</b>		123	81	-94	<b>175</b>	286,17%
<b>Anzahl Mitglieder</b>		285	316	344	<b>372</b>	8,14%
<b>Anzahl Geschäftsanteile</b>		6.584	9.121	11.509	<b>12.082</b>	4,98%

#### **Deutsche Wirtschaft wächst auch 2017 kräftig**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belegung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen. Allein der statistische Überhang aus der überaus dynamischen Entwicklung der zweiten Jahreshälfte 2017 liegt bei 1 %. Sollte die deutsche Wirtschaft in den vier Quartalen 2018 also überraschenderweise nicht mehr wachsen, läge die Jahresdurchschnittsrate des BIP-Zuwachses dennoch bei 1 %.

#### **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

#### **Abschwächung der Zuwächse beim Wohnungsneubau – Verlagerung der Investitionsdynamik in die Bestandserhaltung**

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei wie im Vorjahr dynamischer (2,7 %) als der gewerbliche Bau (1,4 %). Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz des breiten Aufschwungs auch in Betriebsgebäude zu investieren. Bei den Kommunen macht sich positiv bemerkbar, dass sich deren Haushaltslage durch höhere Steuereinnahmen weiter verbessert hat. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10 % des Bruttoinlandsprodukts.

## 1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

---

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Zuwachs stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung von teilweise mehr als 10 % werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.

Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), wird die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2018 mit 8 % und weiteren 4 % im Jahr 2019 vorausgeschätzt. 2017 hatte der entsprechende Zuwachs noch 14 % betragen.

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten.

### **Deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen in 2017 – Kaum Zuwachs im Jahr 2018 erwartet**

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.

Weiterhin ging im Jahr 2017 die Bautätigkeit durch Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Genehmigung von Wohnheimen deutlich zurück. Letztere waren im Zuge der Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 stark gestiegen. Im Jahr 2017 wurden allein 5.000 weniger Wohnheimenheiten als 2016 genehmigt.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sechs Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

### Hausbewirtschaftung

Unser Hauptgeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung unserer eigenen Immobilien.

Der Wohnungsbestand hat sich durch den Bezug der Neubauobjekte Galgenäcker 24 und 26 um 28 Wohnungen erhöht. Zum Objekt gehören auch 12 Garagen im Kellergeschoss.

Im Objekt Winterspürer Str. 6 wurde die Bürofläche „AOK“ mit 2 Tiefgaragenstellplätzen verkauft.

Entwicklung Wohnungsbestand:

Anzahl -Stück-:

	2017	2016	+/-
Wohnungen	144	116	+ 28
Gewerbe	1	2	- 1
Garagen	102	92	+ 10

Fläche -qm-:

	2017	2016	+/-
Wohnungen	10.408	7.962	+ 2.446
Gewerbe	63	238	- 119

Hinzu kommen 56 qm selbstgenutzte Bürofläche

Der Bestand verteilt sich auf 22 Wohnhäuser im Eigenbesitz und 3 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit in WEG's.

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

Im Geschäftsjahr hatten wir folgende Mieterwechsel:

Auszüge:	12
Einzüge:	13
Erstbezüge:	28

Zum 31.12.2017 waren bis auf eine Einheit alle Wohnungen und Garagen vermietet. Der Leerstand ist sanierungsbedingt. Die Wohnung wurde zum 01.01.2018 wieder vermietet.

Die Sollmiete hat sich durch die Bestandsveränderungen sowie der Erhöhung der Stellplatz-/Garagenmieten um T€ 164 erhöht.

Die Durchschnittsmiete beträgt € 6,05/qm. Es sind keine öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand vorhanden.

Zum 31.12.2017 bestanden keine Mietrückstände. Die Risiken aus dem Vermietungsgeschäft sind durch die zeitnahe strenge Überwachung sehr gering.

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.

Aufgrund des steigenden Alters unserer Mieter sowie der teilweise mangelhaften Wahrnehmung der Mieterpflichten, haben wir in 2017 die Einführung eines Hausmeisterservice für diverse Objekte fortgeführt.

### Neubautätigkeit

Die Neubauten Galgenäcker 24 und 26 wurden in 2017 fertiggestellt und bezogen.

Es wurden im Berichtsjahr 2017 im gleichen Baugebiet die Grundstücke Galgenäcker 22 und 28 erworben. Die Bebauung wird in den nächsten Jahren erfolgen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Bauvorhaben im Rahmen der MaBV durchgeführt.



### Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2017 haben wir € 83.899,30 für die laufende Gebäudeunterhaltung und Modernisierung investiert.

Aufgrund der Neubauprojekte war es aus zeitlichen Gründen nicht möglich, weitere Wohnungssanierungen durchzuführen. Die Bestandsaufnahme der Objekte wird in 2018 abgeschlossen und für die kommenden Jahre ein Modernisierungsplan erstellt. Entsprechende Mittel sind in der Jahresplanung für die kommenden Jahre eingeplant.

### Beteiligungen

#### **GbR Pfarrstr. 15 (Anteil 25,34 %)**

Nach Verkauf des Ladenlokals in 2016 wurde die GbR in 2017 aufgelöst. Die Auflösung führte zu keinen nennenswerten Belastungen.

#### **Geschäftsanteile bei der Volksbank eG Überlingen**

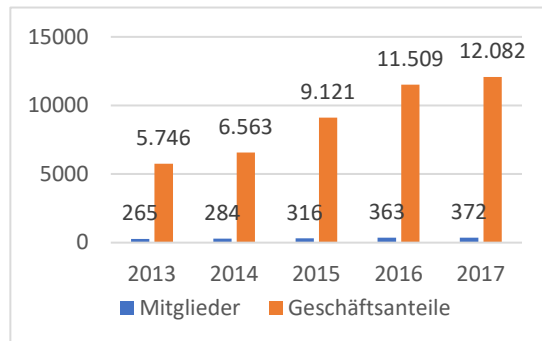
Wir halten Genossenschaftsanteile in Höhe von € 1.650,-. Es besteht ein Haftsummenzuschlag in gleicher Höhe.

### WEG-Verwaltungen

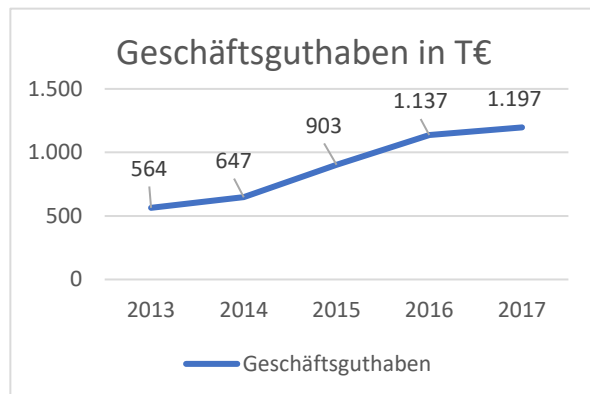
Derzeit verwalten wir 4 Eigentümergemeinschaften mit 58 Wohn- und Gewerbeinheiten sowie 73 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.

### Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

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



Die Mitgliederanzahl hat sich weiter auf 372 Personen mit 12.082 Anteilen erhöht.



Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2017 hat sich auf € 1.197.156,47 erhöht.

## 1.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Bilanzsumme	9.605	7.852
Eigenkapital	2.595	2.386
Anlagevermögen	8.935	7.278
EK-Quote	27,0 %	30,4 %

Im Berichtsjahr 2017 wurden die beiden Neubauvorhaben fertiggestellt. Diverse Schlussrechnungen über ca. T€313 stehen noch aus und sind durch vorhandene Guthaben T€316 sowie freier Darlehenszusagen über T€200 gedeckt. Die prognostizierten Baukosten werden voraussichtlich insgesamt eingehalten.

Die Objekte leisten einen positiven Beitrag auf das Jahresergebnis und die Liquidität. Die Abschreibung erfolgt mit 2 %.

Der Verkauf der Bürofläche Winterspürer Str. 6 trägt zu einem positiven Beitrag im Jahresergebnis bei.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 30,4 % auf 27,0 % reduziert.

### Finanzlage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Stockach e. G. war im Berichtsjahr 2017 jederzeit geordnet, die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt gegeben, alle Zahlungsverpflichtungen konnten fristgerecht erfüllt werden.

In 2017 gab es keine Forderungsausfälle.

Die durchschnittliche Tilgung bezogen auf die Darlehensrestschuld beträgt 7 %.

Sondertilgungen in Höhe von T€32 konnten auf die Darlehen geleistet werden.

Bauträgertätigkeiten werden derzeit keine durchgeführt.

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

Das Zinsänderungsrisiko ist durch langfristige Zinsfixierungen zu einem großen Teil 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.

### Ertragslage

Das Berichtsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von €175.137,34 ab.

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Umsatzerlöse	870	710
Bestandsveränderungen	63	-4
Sonstige Erträge	75	14
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	259	323
Rohergebnis	749	398
Personalaufwand	138	170
Abschreibungen Sachanlagen	258	189
Sonstige betriebl. Aufwendungen	57	41
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	29
Zinsaufwendungen	91	47
Steuern vom Einkommen/Ertrag	18	6
Ergebnis nach Steuern	187	-83
Sonstige Steuern	12	10
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	175	-94

Die Umsatzerlöse konnten um T€160 durch den Bezug der beiden Neubauten und Anpassung der Garagen-/Stellplatzmiete gesteigert werden.

Weiterhin stellt das Geschäftsfeld Miethausbewirtschaftung den Hauptumsatzträger dar.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 64 gefallen.

Dies ist auf einige Sonderfaktoren in 2016 zurückzuführen, die in 2017 nicht mehr angefallen sind.

Die Personalkosten haben sich in 2017 um T€ 32 erwartungsgemäß reduziert, da der Mehraufwand in 2016 durch den Wechsel in der Geschäftsführung weggefallen ist.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen haben sich durch die beiden Neubauten um T€ 68 erhöht.

Die Zinsaufwendungen haben sich durch die Darlehen für die beiden Neubauten stark erhöht.

Die Ertragslage im Berichtsjahr 2017 war gut.

### 1.2.4 Leistungsindikatoren

	2017	2016
Eigenkapitalrentabilität <small>Jahresüberschuss Eigenkapital lt. Bilanz</small>	7,0 %	-3,9 %
Gesamtkapitalrentabilität <small>Jahresüberschuss + Zinsaufwand Bilanzsumme</small>	2,7 %	-0,6 %
Anlagenintensität <small>Anlagevermögen Bilanzsumme</small>	93,0 %	92,7 %
Cash-Flow <small>Jahresüberschuss + Abschreibungen</small>	433 T€	124 T€

### Prognosen - Chancen - Risiken

Die Änderung in der Geschäftsführung wurde reibungslos vollzogen. Die Einarbeitung des neuen geschäftsführenden Vorstands Roland Mathis ist abgeschlossen.

Der erwartete Jahresüberschuss für 2017 in Höhe von T€ 43 wurde durch den Buchgewinn aus Verkauf von Bürofläche sowie geringerer Abschreibungen übertroffen.

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.

Ein Hauptaugenmerk wird der Einbau von Zentralheizungen in den Häusern sein, damit man von den kostenintensiven Einzelthermen pro Wohnung wegkommt. In diesem Zuge wird auch geprüft, ob eine Aufstockung der Gebäude möglich und finanziell umsetzbar ist.

Um den Wachstumskurs beizubehalten, wurden 2 weitere Grundstücke gekauft. Die Bebauung eines Grundstückes wird derzeit unter Berücksichtigung der finanziellen und zeitlichen Ressourcen geplant.

Im Bereich der Fremdverwaltung von WEG`s werden die Konditionen für die Verwaltungstätigkeit angepasst. Die Übernahme von weiteren WEG`s wird bei passenden Rahmenbedingungen/Objekten durchgeführt.

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Im Jahr 2018 werden sich die Umsatzerlöse weiter erhöhen, da das Neubauobjekt Galgenacker 26 erst im September des letzten Jahres bezogen wurde.

Entsprechend steigen auch die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, Zinsen und Abschreibungen.

Die Personal- und Verwaltungsaufwendungen werden sich in etwa auf Vorjahresniveau bewegen.

Für 2018 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 95.

### **Risikobericht**

Der Vorstand beurteilt die Entwicklung der Genossenschaft für die folgenden Jahre positiv.

Die Ertragslage wird dank der beiden neuen Objekte sowie der Vollvermietung stabil bleiben. Der Wohnungsbestand befindet sich durchgängig in einem sehr gut vermietbaren Zustand. Die Heizungsproblematik wird durch die Verteilung der Kosten auf mehrere Jahre überschaubar bleiben.

Die Zinsänderungsrisiken sind durch die Festschreibung der Darlehen überschaubar. Die in den nächsten Jahren auslaufenden Darlehen werden wieder langfristig festgeschrieben und die Tilgung gestreckt. Die gewonnene Liquidität wird dann für Sondertilgungen auf die Darlehen der Neubauten verwendet, um hier die Restschuld der Darlehen zum Zinsablauf zu reduzieren und so eine bessere Verteilung der Zinsausläufe zu erhalten.

### **1.4 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die Baugenossenschaft nutzt keine Derivate oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung.

### **1.5 Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von € 143.071,70 weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn in Höhe von € 32.065,64 aus.

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

### **1.6 Schlussbemerkung**

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitern und Hausmeistern für ihren persönlichen Einsatz zum Wohle der Baugenossenschaft Stockach e. G..


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

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

Wir haben die gesteckten Ziele erreicht!

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

Der Vorstand:

  
(Roland Mathis)      (Siegfried Endres)      (Lorenzo Patone)

### Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand die Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und beschlossen.

Der Vorstand berichtete 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.

In der Mitgliederversammlung am 18. Mai 2017 wurden die Aufsichtsräte Martin Bosch, Nobert Kästle, Gerhard Seeberger, Rainer Stolz und Susanne Wurst wiedergewählt. Bei der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats haben sich keine Änderungen im Aufsichtsrat ergeben.

Der Aufsichtsrat erfüllte die ihm zugewiesenen Aufgaben gewissenhaft.

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 31.12.2016, 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 04.12. - 11.12.2017 geprüft.

Es haben sich durch die Prüfung keine Beanstandungen ergeben.

Nach Beendigung der Prüfung wurden der Vorstand und der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates unmittelbar 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

- Vorschlag zur Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage
- Vorschlag zur Einstellung in die Ergebnisrücklagen
- Jahresabschluss 2017 und den
- Gewinnverwendungsvorschlag

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Mathis für die sehr gute Zusammenarbeit. Der Dank geht auch an die beiden ehrenamtlichen Vorstände Herrn Endres und Herrn Patone.

Wir bedanken uns auch bei 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 2018

(Berthold Restle)

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

Baugenossenschaft Stockach e. G.  
Sitz: Winterspürer Str. 6, 78333 Stockach

# 1. Bilanz

zum 31.12.2017

Baugenossenschaft Stockach e. G.

<b>Aktivseite</b>		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<u>I. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.051.266,46 €		3.442.851,61 €
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	208.145,93 €		467.173,66 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	657.214,05 €		0,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.176,18 €		21.388,89 €
5. Anlagen im Bau	0,00 €		3.344.864,49 €
6. Bauvorbereitungskosten	1.716,25 €	8.933.518,87 €	996,25 €
<u>II. Finanzanlagen</u>			
1. Andere Finanzanlagen	1.650,00 €	1.650,00 €	1.650,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>8.935.168,87 €</b>	<b>7.278.924,90 €</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	180.627,12 €		117.642,74 €
2. Andere Vorräte	8.056,54 €	188.683,66 €	27.321,82 €
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		18.000,00 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	36.879,43 €	36.879,43 €	40.806,25 €
<u>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		443.669,96 €	369.867,47 €
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	600,83 €	600,83 €	0,00 €
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>9.605.002,75 €</b>	<b>7.852.563,18 €</b>

## 3.1 Bilanz

<b>Passivseite</b>		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<u>I. Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.419,56 €		68.399,59 €
2. der verbleibenden Mitglieder	1.181.736,91 €	1.197.156,47 €	1.068.854,56 €
<u>II. Kapitalrücklagen</u>		1.600,00 €	1.430,00 €
<u>III. Ergebnisrücklagen</u>			
1. gesetzliche Rücklagen	246.514,00 €		229.000,00 €
davon im Geschäftsjahr zugeführt	17.514,00 €		(0,00) €
2. Bauerneuerungsrücklagen	717.557,47 €		591.999,77 €
davon im Geschäftsjahr zugeführt:	125.557,70 €		(0,00) €
davon im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 €		(120.758,14) €
3. andere Ergebnisrücklagen	400.000,00 €	1.364.071,47 €	400.000,00 €
<u>IV. Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	175.137,34 €		-93.645,21 €
2. Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	143.071,70 €	32.065,64 €	120.758,14 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>2.594.893,58 €</b>	<b>2.386.796,85 €</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		107.223,41 €	83.197,37 €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.691.740,02 €		5.223.594,85 €
2. erhaltene Anzahlungen	190.237,50 €		140.300,50 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.715,15 €		1.917,35 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.963,00 €		4.274,65 €
5. sonstige Verbindlichkeiten	12.136,71 €	6.900.792,38 €	10.437,46 €
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.093,38 €	2.044,15 €
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>9.605.002,75 €</b>	<b>7.852.563,18 €</b>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

### Baugenossenschaft Stockach e. G.

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	862.054,18 €		702.141,00 €
b) aus der Betreuungstätigkeit	8.772,00 €	870.826,18 €	8.622,50 €
<b>2. Erhöhung/Verringerung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		62.984,38 €	-3.520,81 €
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		74.637,17 €	13.521,13 €
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	258.772,53 €	258.772,53 €	323.147,22 €
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>749.675,20 €</b>	<b>397.616,60 €</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	116.298,10 €		143.835,23 €
b) soziale Abgaben	21.662,81 €	137.960,91 €	25.932,60 €
<b>7. Abschreibungen</b>		257.534,96 €	189.257,88 €
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	257.534,96 €		
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		57.152,07 €	40.813,73 €
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		68,09 €	67,50 €
<b>10. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		0,00 €	28.530,09 €
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		91.301,62 €	46.815,34 €
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		18.354,60 €	5.655,86 €
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>187.439,13 €</b>	<b>-83.156,63 €</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		12.301,79 €	10.488,58 €
<b>15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>175.137,34 €</b>	<b>-93.645,21 €</b>
16. Entnahmen aus Rücklagen		0,00 €	-120.758,14 €
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		143.071,70 €	0,00 €
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>32.065,64 €</b>	<b>27.112,93 €</b>

## 3. Anhang

für das Geschäftsjahr zum 31.12.2017

### **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.

### **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, 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 war die Baugenossenschaft Stockach e. G. mit T€29 (25,34 % vom Gesamtkapital) an der GbR Pfarrstr. 15 beteiligt. Die GbR wurde als Vermietungsgesellschaft bürgerlichen Rechts geführt.

Die GbR wurde 2017 aufgelöst.

Durch die Auflösung der GbR in 2017 sind keine nennenswerten Gewinne/Verluste entstanden.

#### Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 180 (Vorjahr T€ 117) 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	6.691	340	1.371	4.980	6.691	GPR
(Vorjahr)	(5.223)	(284)	(1.235)	(3.704)	(5.223)	
Erhaltene Anzahlungen	190	190	0	0		
(Vorjahr)	(140)	(140)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus						
Vermietung	2	2	0	0		
(Vorjahr)	(2)	(2)	(0)	(0)		
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	5	5	0	0		
(Vorjahr)	(4)	(4)	(0)	(0)		
Sonstige Verbindlichkeiten	12	12	0	0		
(Vorjahr)	(10)	(10)	(0)	(0)		
	<b>6.900</b>	<b>549</b>	<b>1.371</b>	<b>4.980</b>		

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€ 70 angefallen, die Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden (Bürofläche + 2 TG-Stellplätze) des Anlagevermögens betreffen.

Zudem konnten T€ 2 Rückstellungen für Prüfungsgebühren aufgelöst werden.

##### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 6 angefallen, die durch periodenfremde Aufwendungen für Reinigung Büro und Rückstellung Steuerberatungsleistung für Steuerbilanz/Steuererklärung 2016 entstanden sind.

#### **E. Sonstige Angaben**

##### Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahrs	344
Zugang	28
Abgang	11
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>361</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 112 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	4

### Vorstand

Roland Mathis, Nenzingen, geschäftsführender Vorstand (ab 01.01.2017)  
Siegfried Endres, Stockach, Vorstand  
Lorenzo Patone, Stockach, Vorstand

### Aufsichtsrat

Vorsitzender:  
Berthold Restle, Stockach

Stellvertretender Vorsitzender:  
Norbert Kästle, Stockach

Heike Moll, Stockach  
Martin Bosch, Stockach  
Gerhard Seeberger, Stockach  
Rainer Stolz, Stockach  
Susanne Wurst, Nenzingen

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

Aus Bauverträgen für fertig gestellten bzw. im Bau befindliche Objekte Galgenacker 24 und 26 bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen.

Galgenacker 24:

	in T€
Kostenprognose	2.457
bisher bezahlte Baukosten	2.344
voraussichtlich noch anfallende Baukosten	113

Galgenäcker 26:

	in T€
Kostenprognose	2.277
bisher bezahlte Baukosten	2.077
voraussichtlich noch anfallende Baukosten	200

Den voraussichtlich noch anfallenden Baukosten in Höhe von T€ 313 stehen offene Darlehenszusagen in Höhe von T€ 200 sowie Guthaben auf dem Baugirokonto T€ 316, also insgesamt T€ 516 gegenüber.

Aus Erbbaurechtsverträgen für insgesamt 10 Grundstücke und 1 Wohnung bestehen bis zum Ablauf des Erbbaurechtes Erbbauzinsansprüche in Höhe von T€ 326. Die Restlaufzeiten der Erbbaurechtsverträge bewegen sich zwischen 34 und 61 Jahren.

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

Stockach, 22.01.2018



(Roland Mathis)



(Siegfried Endres)



(Lorenzo Patone)

## Nachruf

Wir nehmen Abschied und trauern um unseren Ehrenvorstand

# Dieter Fritz

Träger des Bundesverdienstkreuzes

der am 4. November 2017 allzu früh verstorben ist.

Dieter Fritz begann seine Tätigkeit bei der Baugenossenschaft Stockach am 1. Februar 1965, wurde schon kurz darauf zum Vorstandsmitglied ernannt und hat die Geschäftsführung übernommen. Nach Erreichen der satzungsgemäßen Altersgrenze im Jahr 2012 ist Dieter Fritz als Geschäftsführendes Vorstandsmitglied ausgeschieden und hat die Baugenossenschaft als angestellter Geschäftsführer mit Prokura bis zum 31. Dezember 2016 geleitet. Auch danach war er noch beratend tätig.

In der Mitgliederversammlung im Mai 2017 wurde Dieter Fritz zum Ehrenvorstand der Baugenossenschaft Stockach ernannt. Der Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen hat Dieter Fritz 2015 mit der Verdienstmedaille in Silber geehrt und ihm zum Ausscheiden 2016 eine Ehrenurkunde gewidmet.

Wir sind Dieter Fritz für seine langjährige Arbeit, die er mit umfassendem Fachwissen und großer Zuverlässigkeit wahrgenommen hat sehr dankbar und werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren. Seine Persönlichkeit und seine Verdienste bleiben unvergessen.

Unser tiefes Mitgefühl und unsere Anteilnahme gelten der Ehefrau und den Angehörigen.

Stockach, im November 2017