



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein
Göppingen eG



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

Inhaltsverzeichnis

2	Tagesordnung
3	Kontinuität
4	Geschäftsbericht des Vorstandes
7	Lagebericht
14	Bericht des Aufsichtsrates
15	Jahresabschluss
20	Anhang des Jahresabschlusses
24	Bestätigungsvermerk

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beratung über:

2. Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2018
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2018

Beschlussfassung über:

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2018
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2018
7. Entlastung des Vorstandes
8. Entlastung des Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Neufassung Satzung gemäß Anlage Synopse / Gegenüberstellung
11. Anträge

Was lange währt ...

Anfang der 60er-Jahre des letzten Jahrhunderts begann die Genossenschaft das Bauerwartungsland im „Roten Reusch“ in Bartenbach zu erwerben. Nach und nach wurden weitere Grundstücke, auch von der Stadt Göppingen, gekauft. So wurde im Jahre 1969 dann mit den Vorarbeiten zur Bebauung des Areals begonnen. Am 11.12.1970 ist bei der Stadt Göppingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beantragt worden. Zwischenzeitlich hat sich die Fläche des Bauerwartungslandes auf 156 a 80 qm angehäuft.

Für die Ausarbeitung „gutachtlicher Vorentwürfe“ wurden sodann 3 Architekten beauftragt. Dabei sollten die Wünsche aus einer Mitgliederbefragung mit in die Entwürfe einfließen. Entstehen sollte ein Stadtteil mit mehreren Hochhäusern, Café und ein Spielplatz, so zumindest die Planvisionen eines Architekten.

Die Stadt beabsichtigte das Gebiet mit der Bebauung von Reihenhäusern und Einfamilienhäusern zu erweitern und richtete den Bebauungsplanentwurf dahingehend aus.

Es dauerte dann doch bis Mitte 1976 bis die ersten 31 Wohnungen fertiggestellt werden konnten. In den folgenden Jahren bis Anfang der 90er Jahre konnten dann noch 3 Mehrfamilienhäuser in der Form von Eigentumswohnungen errichtet werden. 1995 war fürs erste dann Schluss. Eine Bebauungsplanänderung, eine Baulandumlegung und der Abschluss der Erschließungsmaßnahmen waren erforderlich um weitere Gebäude errichten zu können.

Nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen begann die Genossenschaft sich mit der Überbauung der noch bebaubaren Grundstücke zu beschäftigen. Ein Baugesuch für 12 Eigentumswohnungen wurde eingereicht und Mitte 2016 lag dann die Baugenehmigung vor. Dieses Vorhaben konnte planmäßig Anfang 2019 abgeschlossen werden. Für das restliche Bauland wird derzeit die Errichtung von ca. 20 Wohnungen im Rahmen einer Baugruppe erörtert. Wenn hier alles planmäßig verläuft werden diese Wohnungen spätestens im Jahre 2021 fertiggestellt sein. Der Genossenschaft verbleibt dann noch eine kleine Restfläche, die derzeit nicht bebaubar ist.

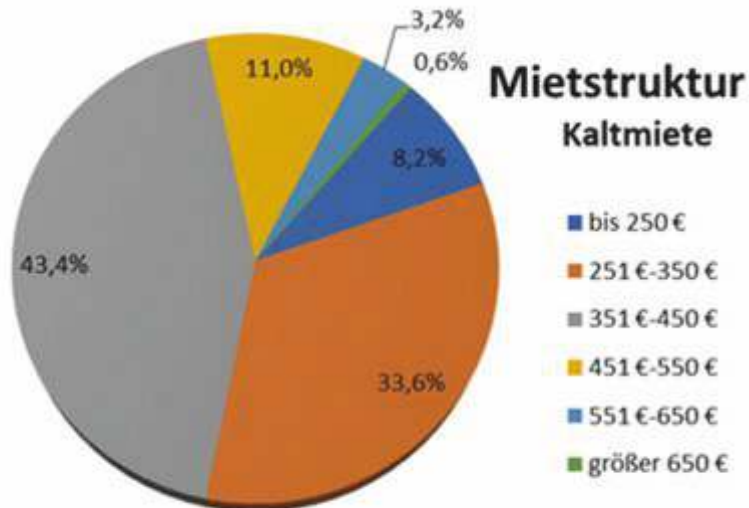
Die Visionen von vor 60 Jahren konnten nicht alle in Erfüllung gehen. Dennoch ist in Zusammenarbeit mit der Stadt hier eine attraktive Wohnsiedlung im Grünen entstanden. Allerdings ist dieses Kapitel noch nicht ganz abgeschlossen. Denn wir und die weiteren Grundstückseigentümer warten noch auf den Gebührenbescheid der Stadt für die Erschließungsmaßnahmen.

Geschäftsbericht des Vorstandes

Geschäftsbericht

Hausbewirtschaftung

Der Hausbestand der Genossenschaft war zum Jahresende 2018 unverändert mit 500 Wohnungen, 2 vermietete Gewerbeeinheiten, 235 Stellplätze und Garagen, sowie die eigengenutzten Räume in der Ulrichstraße 47.



Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) beträgt im Geschäftsjahr 2018 5,6% (Vorjahr 8,4%).

Zum Jahresende betrug die durchschnittliche Sollmiete 5,66 €/m². Der vergleichbare Vorjahreswert liegt bei 5,58 €/m². Die gesamten Mieterlöse (nach Erlösschmälerungen) erhöhten sich um 2,0%. Die Erhöhung ist insbesondere durch angepasste Mieten nach Wohnungsmodernisierung erreicht worden.

Die aufgrund der Fluktuation und der damit verbundenen Modernisierungszeit entstandenen Erlösschmälerungen betrugen 20.169,56 € und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 1.381,44 €. Dies entspricht einer Quote von 0,7 % der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr: 0,8%).

Die Forderungen aus Vermietung verringerten sich Ende 2018 um 10.768,71 € auf insgesamt 5.054,21 € (Vorjahr 15.822,92 €). Die Rückstandsquote beträgt 0,2% (Vorjahr 0,6%).

Bautätigkeit - Modernisierung - Instandhaltung

Die Genossenschaft hatte in 2017 mit dem Neubau von 12 Eigentumswohnungen in Bartenbach, Schurwaldstraße begonnen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 wurden alle Wohneinheiten an die Erwerber übergeben.

Insgesamt wurden für Instandhaltung und Modernisierungen 899 T€ aufgewendet und weitere 51 T€ aktiviert. Dies entspricht einer Modernisierungsquote von 41,5%.

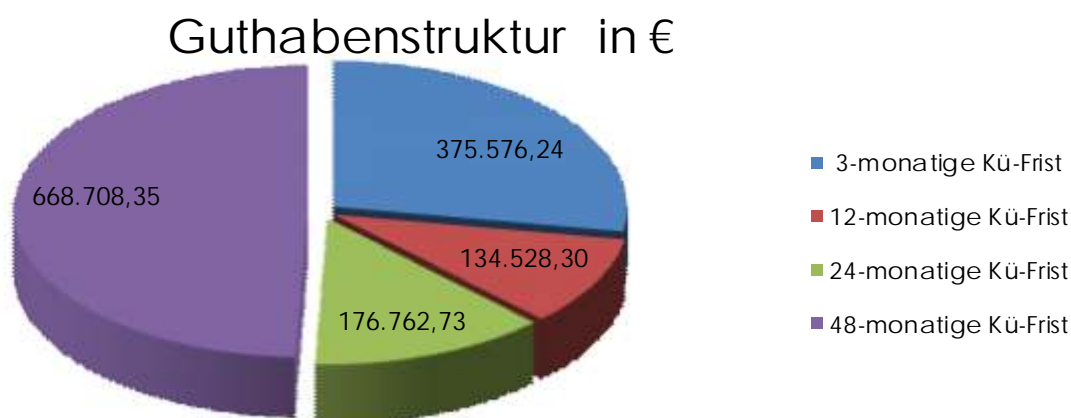
Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden mehrere Wohnungen in größerem Umfang renoviert und teilweise mit neuen Bädern und Etagenheizungen ausgestattet.

Geschäftsbericht des Vorstandes

Zusätzlich zu den umfangreichen Wohnungsmodernisierungen wurde der 4. Bauabschnitt beim Denkmalobjekt „Kugelbau“ fertiggestellt. Hier wurde insbesondere das Dach der Gebäude Schillerstr. 55 – Öchslinstr. 5 neu eingedeckt, die oberste Geschossdecke gedämmt und die Fassaden neu gestrichen.

Spareinrichtung

Im Geschäftsjahr 2018 haben unsere Mitglieder mehr Auszahlungen auf Spareinlagen gefordert als Einzahlungen erfolgten.



Die Spareinlagen zum 1.1.2018 betragen 1.408.145,79 €. Einzahlungen verbuchten wir mit 73.397,80 € zuzüglich 11.747,26 € Zinsgutschrift zum Jahresende nach Abzug der Kapitalertragssteuer.

Nach Auszahlungen von insgesamt 135.951,95 € einschließlich Abgeltungssteuer und Vorschusszinsen erreichen wir einen Spareinlagenbestand zum Jahresende in Höhe von 1.355.575,62 €.

Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2018 konnten wir durch Beitritte 49 neue Mitglieder bei unserer Genossenschaft begrüßen. Ausgeschieden aus der Genossenschaft sind 50 Mitglieder. Am Ende des Geschäftsjahres sind nun 967 Mitglieder bei unserer Genossenschaft. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich auf nunmehr 3.491 Anteile. Durch die Mitgliederbewegungen erhöhte sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auf 1.079.730,00 €.

Ausblick ins Geschäftsjahr 2019

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung erwarten wir keine wesentliche Veränderung. Die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten werden entsprechend der Wohnungskündigungen auf dem Niveau des Vorjahres erwartet. Der Schwerpunkt der Instandhaltung liegt in 2019 weiterhin in der Wohnungseinzelmodernisierung. Des Weiteren ist die Sanierung von neun Balkonen und die Überarbeitung der Außenanlagen in der Beethovenstr. 2 - 8 geplant. Allgemeine Mietanpassung werden auch in 2019 moderat erfolgen.

Geschäftsbericht des Vorstandes

Dank des Vorstandes

Mit großem Fachwissen und viel Einsatz haben insbesondere unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle die Aufgaben erledigt. Es ist gut zu wissen, dass engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich für die Belange der Genossenschaft einsetzen. Dafür bedankt sich der Vorstand recht herzlich.

Ein besonderer Dank gilt auch den Aufsichtsratsmitgliedern. Die Zusammenarbeit war stets gut, konstruktiv und vertrauensvoll. Bedanken möchten wir uns auch bei allen Behörden, Banken, Fachplanern, Baufirmen und Handwerkern für die Unterstützung.

Beschlussvorlage

Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung	994.141,38 €
zuzüglich Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	0,00 €
abzgl. 10 % Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	99.415,00 €
zu verteilender Jahresüberschuss	894.726,38 €

Vorschlag zur Beschlussfassung :

Entnahme aus Andere Gewinnrücklagen	0,00 €
Vorwegzuführen zu Andere Ergebnissrücklagen	850.000,00 €
zur Verwendung für die Mitgliederversammlung	44.726,38 €
Ausschüttung der Dividende	42.539,60 €
Rest für Ergebnissrücklage	2.186,78 €

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende von 4,00 % auszuschütten

dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben per 1.1.2018	1.063.490,00 €
gem. § 39 Satzung	
davon 4,00 % Dividende	42.539,60 €

Diese Verteilung soll nach Billigung durch die Gremien der Mitgliederversammlung als Beschluss empfohlen werden.

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG ist eine Vermietungsgenossenschaft mit langer Tradition und seit 1897 als zuverlässiger Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Göppingen tätig. Die Genossenschaft wurde am 07.03.1897 gegründet und ist unter der GenRg. Nummer 530028 beim Amtsgericht Ulm eingetragen.

Nach der Satzung in der Fassung vom 21.06.2017 widmet sich die Genossenschaft der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Göppingen ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Weitere Geschäftsfelder sind die Führung einer Spareinrichtung sowie aktuell das Bauträgergeschäft. Der Genossenschaft wurde mit Bescheid vom 25.09.1992 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Ziel der Genossenschaft ist es, vorrangig den vorhandenen Wohnungsbestand zu modernisieren, marktfähig zu halten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags können zudem Neubauten / Bauträgerobjekte errichtet werden.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmendaten

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25% gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei Creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0%. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %.

Lagebericht

Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2%. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6%). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5%), Mauerarbeiten (+ 7,1%) und Erdarbeiten (+ 6,9%) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2%) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5%) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5%) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11-Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit null % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

2. Geschäftsverlauf und Lage

a) Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum hauptsächlich mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie mit dem Neubau von zwölf Eigentumswohnungen tätig.

Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum Jahresende 500 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Daneben sind 235 Stellplätze und Garagen vermietet. Derzeit sind keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr im Bestand.

Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft wird durch die Hausbewirtschaftung geprägt. Nach wie vor werden bei Mieterwechsel die Wohnungen dem Bedarf entsprechend instandgesetzt und modernisiert. Dadurch wird die Wettbewerbsposition nachhaltig gestärkt.

Die im Berichtsjahr gekündigten Wohnungen konnten in der Regel sofort, ohne Mietausfall, weitervermietet werden. Leerstände waren ausschließlich renovierungsbedingt zu verzeichnen.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Eine der Kernaufgaben der Genossenschaft ist es die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände langfristig zu erhalten und so die Mitgliederzufriedenheit zu erhöhen. Für die Modernisierung und Instandhaltungen wurden im Berichtsjahr rund 899,2 T€ aufwandswirksam investiert bzw. weitere 51,2 T€ aktiviert. Dies entspricht einer Modernisierungsquote (%-tualer Anteil der Sollmiete die in den eigenen Bestand reinvestiert wird) von 41,5 % (Vorjahr 58,4 %).

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr um ein Mitglied auf 967 Mitglieder verringert.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 15.500,00 € erhöht und betragen am Jahresende 1.079.730,00 €.

Bauträgetätigkeit

Im Frühjahr 2017 wurde mit der Erstellung von 12 Eigentumswohnungen in Göppingen-Bartenbach begonnen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 wurden alle Wohneinheiten an die Erwerber übergeben. Die Verkaufserlöse aus dem Bauträgetätigkeit betragen rund 4,2 Mio.€.

Spareinrichtung

Die Spareinlagen der Mitglieder haben sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2018	1.408.145,79 €
Einzahlungen	73.397,80 €
Zinsgutschriften	11.747,26 €
Auszahlungen	136.833,59 €
Kapitalertragssteuern / sonstiges	881,64 €
Stand 31.12.2018	1.355.575,62 €

Verwaltungstätigkeit

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 21 Arbeitnehmer/-innen beschäftigt, darunter drei Teilzeitangestellte sowie 15 geringfügig Beschäftigte.

Im Zuge der Nachfolgeregelung wurde zum 1. Juli 2018 ein neuer Geschäftsführer eingestellt. Mit Herrn Paolo Carosia wurde ein qualifizierter Nachfolger für Herrn Dietmar Berchtold gefunden. Herr Berchtold wird ab dem 1. März 2019 weiter als nebenamtlicher Vorstand zur Verfügung stehen.

Zum 1. September 2019 wird eine Auszubildende eingestellt. Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau dauert drei Jahre.

Lagebericht

a) Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 994,1 T€ ab. Dieser liegt mit 751,7 T€ deutlich über dem Vorjahresergebnis und ist hauptsächlich aus dem Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit zurückzuführen.

Betriebsbereiche	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.009,1	851,5	157,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	561,9	-114,7	676,6
Kapitaldienst	-4,5	-4,3	-0,2
Summe	1.566,5	732,5	834,0
Verwaltungskosten	-573,6	-496,2	-77,4
Betriebsergebnis	992,9	236,3	756,6
Übrige Rechnung	20,2	25,1	-4,9
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.013,1	261,4	751,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-19,0	-19,0	0,0
Jahresüberschuss	994,1	242,4	751,7

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöht sich um 157,6 T€ auf 1.009,1 T€ insbesondere aufgrund geringerer Instandhaltungskosten (130,2 T€) sowie gestiegene Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (45,8 T€). Die Steigerung der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf Mietanpassungen bei Mieterwechsel sowie aus Mieterhöhungen aus 2017 die sich in 2018 voll auswirken zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit ist auf den Verkauf von 12 Eigentumswohnungen in der Schurwaldstr. 77, Göppingen-Bartenbach zurückzuführen. Die mit 114,7 T€ ausgewiesenen Kosten im Vorjahr betreffen Vertriebskosten.

Die Verwaltungskosten erhöhen sich hauptsächlich aufgrund höherer Personalaufwendungen. Diese sind zum einen auf die Neueinstellung eines Geschäftsführers zum 1. Juli 2018 zum anderen auf tarifliche Lohnerhöhung zurückzuführen.

Die übrige Rechnung beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöht sich um 157,6 T€ auf 1.009,1 T€ insbesondere aufgrund geringerer Instandhaltungskosten (130,2 T€) sowie gestiegene Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (45,8 T€). Die Steigerung der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf Mietanpassungen bei Mieterwechsel sowie aus Mieterhöhungen aus 2017 die sich in 2018 voll auswirken zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit ist auf den Verkauf von 12 Eigentumswohnungen in der Schurwaldstr. 77, Göppingen-Bartenbach zurückzuführen. Die mit 114,7 T€ ausgewiesenen Kosten im Vorjahr betreffen Vertriebskosten.

Die Verwaltungskosten erhöhen sich hauptsächlich aufgrund höherer Personalaufwendungen. Diese sind zum einen auf die Neueinstellung eines Geschäftsführers zum 1. Juli 2018 zum anderen auf tarifliche Lohnerhöhung zurückzuführen.

Die übrige Rechnung beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Vermögenslage

Bilanzstruktur zum 31.12.2018

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen	9.165,7	73,5%	9.355,1	77,9%	-189,4
Umlaufvermögen	3.299,5	26,5%	2.658,9	22,1%	640,6
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0%	2,5	0,0%	-2,5
Bilanzsumme	12.465,2	100,0%	12.016,5	100,0%	448,7
Eigenkapital	5.815,2	46,7%	4.857,9	40,4%	957,3
Rückstellungen	678,7	5,4%	173,0	1,4%	505,7
Fremdkapital	5.960,3	47,8%	6.973,5	58,0%	-1.013,2
Rechnungsabgrenzung	11,0	0,1%	12,1	0,1%	-1,1
Bilanzsumme	12.465,2	100,0%	12.016,5	100,0%	448,7

Das Anlagevermögen verringert um 189,4 T€ auf 9.165,7 T€. Die entspricht einem Anteil von 73,5 %. Die Veränderung des Anlagevermögens ist auf aktivierte Modernisierungskosten und Abschreibungen zurückzuführen.

Die Zunahme des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus höheren flüssigen Mitteln 1.345 T€. Hierzu wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen. Darüber hinaus wurden die angefallenen Fremdkosten infolge Fertigstellung der 12 Eigentumswohnungen in Göppingen-Bartenbach bestandsmindernd ausgebucht.

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Veränderung der Geschäftsguthaben und der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote steigt um 6,3 Prozentpunkte auf 46,7 %.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 42,0 T€ Rückstellungen für Garantieeinbehalte und 562,0 T€ Rückstellungen für noch anfallende Baukosten aus dem Bauträgergeschäft gebildet.

Das Fremdkapital reduziert sich hauptsächlich infolge der Verrechnung der Erhaltenen Anzahlungen aus dem Bauträgergeschäft (747,7 T€) sowie aufgrund von planmäßiger Tilgungen (247,5 T€).

Die Bilanzsumme steigt gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 448,7 T€ auf 12.465,2 T€.

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.919,1 T€) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (92,9 T€) und Finanzierungstätigkeit (481,5 T€) zu decken. Der Kapitalmittelbestand erhöht sich somit per Saldo zum 31.12.2018 um 1.344,7 T€ auf 2.380,0 T€. Die Liquiditätslage des Unternehmens war im Berichtsjahr gut. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Es sind derzeit und in überschaubarer Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Lagebericht

c) Finanzielle Leistungsindikatoren		2018	2017
		€	€
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	17,1%	5,0%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	46,7%	40,4%
Durch. Sollmiete (in € pro m ² /Monat)	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	5,66	5,58
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	0,7%	0,8%
Gebäudeerhaltungskoeffizient (in € pro m ² /Jahr)	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	28,23	39,09
Modernisierungsquote	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{Sollmiete inkl. Garagen/Stellplätze}}$	41,5%	58,4%

Die Eigenkapitalrentabilität wird sich im Geschäftsjahr 2019 insbesondere aufgrund des geringer zu erwartenden Jahresüberschusses abnehmen. Die durchschnittlichen Sollmieten werden aufgrund von Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechsel und aufgrund von Mieterhöhungen leicht ansteigen. Die Erlösschmälerungen werden sich voraussichtlich auf Vorjahresniveau bewegen. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind für das Geschäftsjahr 2019 ca. 1.000 T€ eingeplant. Sowohl der Gebäudeerhaltungskoeffizient als auch die Modernisierungsquote werden geringfügig ansteigen.

3. Gesamtaussage

Der Vorstand des Bau- und Sparvereins Göppingen eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf als positiv.

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel und unfertige Leistungen gedeckt.

I. Prognosebericht

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 ein positives Jahresergebnis von rund 300 T€ bis 330 T€.

Aufgrund der weiterhin angespannten Wohnungssituation in Göppingen und der hohen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum gehen wir von einer leichten Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2019 aus.

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen sind wie in den Vorjahren auch mit 1.000 T€ angesetzt. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechsel.

Chancen- und Risikobericht

Für uns sind neben den marktüblichen Risiken der Wohnungs- und Immobilienbranche insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung, sowie die allgemeinen internen Risiken der Unternehmensentwicklung wesentlich.

Aus heutiger Sicht wurde ausreichend Risikovorsorge für Zinsänderungen bei den Finanzierungen durch Festzinsdarlehen getroffen. Fremdwährungsdarlehen kommen nicht zum Einsatz. Geldanlagen werden in der Regel nur als Termingeld, Schuldverschreibungen oder Sparbriefe bei regionalen inländischen Kreditinstituten getätigt. Spekulative Geschäfte werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Finanzplanung wird eine risikoarme Liquiditätssteuerung verfolgt. Dabei wird sichergestellt, dass die Mittel für das operative Geschäft jederzeit zur Verfügung stehen. Es ist ein konsequentes Forderungsmanagement installiert.

Für die Steuerung der aus der Hausbewirtschaftung entstehenden Risiken gibt es einen Maßnahmenkatalog. Um die Attraktivität frei werdender Wohnungen zu erhöhen, werden diese entsprechend bei Bedarf modernisiert. Nach den bisher vorliegenden Vergaben zum Neubauvorhaben und den beurkundeten Kaufpreisen werden wir hier mit einem positiven Ergebnis abschließen.

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets und Neubaukostenbudgets nicht eingehalten würden oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten. Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.

Bis zum Berichtszeitpunkt gab es keine Rechtsstreitigkeiten, welche sich auf das Geschäftsergebnis der Genossenschaft auswirken.

Das Risikomanagement ist geprägt durch die vergleichsweise kleine Betriebsgröße. In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden die Risiken und Chancen regelmäßig behandelt. Wichtige Instrumente sind die monatlichen Instandhaltungskontrollen, Überwachung der Wohnraumkündigungen mit den zu erwartenden Modernisierungskosten und regelmäßige Vorscheurechnungen.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und durch unsere kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sehen wir gute Chancen für die nachhaltige Vermietbarkeit unserer günstigen Wohnungen. Aufgrund der Wohnungsgrößen und der Lage unserer Gebäude gehen wir davon aus, dass unsere preiswerten Wohnungen auch künftig nachgefragt werden. Durch den guten Abverkauf der Eigentumswohnungen sind auch in der Bauträgertätigkeit keine Risiken erkennbar.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Göppingen, den 15.02.2019

Bau- und Sparverein Göppingen eG

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat umfassend mit der Geschäftspolitik auseinandergesetzt und sich ein Bild von der Lage der Genossenschaft gemacht. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste regelmäßig die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. So haben Vorstand und Aufsichtsrat sich intensiv mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Beschlüsse wurden gefasst.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden insbesondere der Jahresabschluss, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung, das Risikocontrolling sowie das Investitionsprogramm beraten und beschlossen. Der Prüfungsausschuss hat während des Geschäftsjahres die laufenden Geschäftsvorfälle und die Kasse geprüft. Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungs- und Unterrichtungspflicht nach § 38 GenG nachgekommen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wird hiermit festgestellt.

Das Abschlussgespräch nach der Verbandsprüfungstätigkeit wurde vom Vorstand und zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates geführt. Über die Prüfung des Verbandes wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind dem Aufsichtsrat keine Risiken bekannt geworden.

2018 wurden die Wohnungen und Gebäude in der Christophstraße 44-48, Beethovenstraße 2-8/1, Gerokweg 7,11, Adelberger Weg 18 und Ludwig-Dürr-Straße 34 in Göppingen sowie die Friedhofstraße 109 in Eislingen besichtigt. Die Gebäude und Wohnungen sind in einem guten und gepflegten Zustand vorgefunden worden.

Der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden gemeinsam mit dem Vorstand umfassend behandelt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2018 einstimmig zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss nebst Lagebericht 2018, die empfohlene Gewinnverwendung 2018 satzungsgemäß zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu erteilen.

In 2019 scheidet die beiden Aufsichtsräte, Frau Gundela Böhmer und Herr Joachim Kuhnert, nach drei Jahren Amtszeit turnusmäßig aus. Beide stellen sich der Wiederwahl.

Rückblickend stellt der Aufsichtsrat fest, dass sich die Genossenschaft auch 2018 positiv weiterentwickelt hat.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Allen Mitgliedern und Mietern gilt der Dank für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Verständnis für unsere Entscheidungen.

Göppingen, den 25.04.2019

Für den Aufsichtsrat
Bernhard Gold
Vorsitzender des Aufsichtsrates

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE	2018 €	2018 €	2017 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.337,20	114,61
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	8.892.114,76		9.116.381,61
Grundstücke ohne Bauten	225.707,54		203.411,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.584,22	9.160.406,52	35.203,21
Anlagevermögen insgesamt		9.165.743,72	9.355.110,55
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		1.039.448,68
Unfertige Leistungen	464.613,72		470.429,49
Andere Vorräte	29.090,13	493.703,85	27.711,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	5.054,21		15.822,92
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	354.522,25		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	5.270,00	364.846,46	9.490,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.380.007,21		1.035.309,40
Bausparguthaben	60.914,66	2.440.921,87	60.620,53
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	2.500,00
Bilanzsumme		12.465.215,90	12.016.443,25

Jahresabschluss

PASSIVSEITE

	2018 €	2018 €	2017 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.300,00		50.840,00
der verbleibenden Mitglieder	1.079.730,00		1.064.230,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.240,00</u>	1.121.270,00	930,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	0,00		
Vorjahr €	0,00		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	856.660,94		757.245,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	99.415,00		
Vorjahr €	24.245,59		
Bauerneuerungsrücklage	877.888,16		877.888,16
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.914.646,43</u>	4.649.195,53	2.063.547,70
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	1.098,73		
Vorjahr €	605,08		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	850.000,00		
Vorjahr €	175.000,00		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	994.141,38		242.455,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>949.415,00</u>	44.726,38	199.245,59
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		5.815.191,91	4.857.892,13

Jahresabschluss

	2018 €	2018 €	2017 €
Übertrag:		5.815.191,91	4.857.892,13
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	19.040,46		19.000,67
Sonstige Rückstellungen	<u>659.685,89</u>	678.726,35	153.976,13
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.005.940,98		4.253.393,84
Spareinlagen	1.355.575,62		1.408.145,79
Erhaltene Anzahlungen	498.296,71		1.246.009,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	323,82		672,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.808,68		58.039,87
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.367,87</u>	5.960.313,68	7.202,15
davon aus Steuern:			
€	8.002,72		
Vorjahr €	5.668,75		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	0,00		
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>10.983,96</u>	<u>12.110,59</u>
Bilanzsumme		<u>12.465.215,90</u>	<u>12.016.443,25</u>

Jahresabschluss

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 €	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.787.447,25		2.696.780,21
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.170.850,00		0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	6.958.297,25	990,00
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.045.264,45	933.309,10
Sonstige betriebliche Erträge		100.180,19	129.500,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.382.199,86	1.507.136,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		2.569.497,67	1.008.130,19
Rohergebnis		2.061.515,46	1.245.312,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	392.679,20		334.216,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	82.862,34	475.541,54	72.665,29
davon für Altersversorgung:			
€	1.282,56		
Vorjahr €	1.297,08		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		282.616,16	279.462,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		96.552,27	89.775,88
Übertrag:		1.206.805,49	469.193,00

Jahresabschluss

	2018 €	2018 €	2017 €
Übertrag:		1.206.805,49	469.193,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		520,30	743,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		144.500,51	159.174,69
Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.040,46	19.000,67
Ergebnis nach Steuern		1.043.784,82	291.760,66
Sonstige Steuern		49.643,44	49.304,74
Jahresüberschuss		994.141,38	242.455,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		949.415,00	199.245,59
Bilanzgewinn		44.726,38	43.210,33

3. Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2018

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG, Ulrichstr. 47, 73033 Göppingen wurde am 07.03.1897 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ulm GnR 530028 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), sowie nach den einschlägigen Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Bau- und Sparverein Göppingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist 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

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt drei Jahre. EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis zu 150,00 € werden im Jahr des Zugangs sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten: lineare Abschreibung auf die Restnutzungsdauer bzw. linear 2,0%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 10,0% bis 33,33%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 410,00 € wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben; Bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 150,00 € werden im Jahr des Zugangs sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

Die Anderen Vorräte werden zu den Einstandspreisen nach dem FiFo-Verfahren bewertet.

Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden 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.

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.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden ihrer Restlaufzeit entsprechend mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichem Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahren abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2018
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.813,59	6.078,35	1.809,99	0,00	0,00	0,00	12.081,95
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	7.813,59	6.078,35	1.809,99	0,00	0,00	0,00	12.081,95
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	16.157.463,73	51.180,81	0,00	0,00	0,00	0,00	16.208.644,54
2. Grundstücke ohne Bauten	203.411,12	22.296,42	0,00	0,00	0,00	0,00	225.707,54
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.054,11	13.693,75	3.577,47	0,00	0,00	0,00	72.170,39
Summe Sachanlagen	16.422.928,96	87.170,98	3.577,47	0,00	0,00	0,00	16.506.522,47
Anlagevermögen gesamt	16.430.742,55	93.249,33	5.387,46	0,00	0,00	0,00	16.518.604,42

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreib- ungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
7.698,98	855,76	1.809,99	0,00	0,00	0,00	6.744,75	5.337,20	114,61
7.698,98	855,76	1.809,99	0,00	0,00	0,00	6.744,75	5.337,20	114,61
7.041.082,12	275.447,66	0,00	0,00	0,00	0,00	7.316.529,78	8.892.114,76	9.116.381,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.707,54	203.411,12
26.850,90	6.312,74	3.577,47	0,00	0,00	0,00	29.586,17	42.584,22	35.203,21
7.067.933,02	281.760,40	3.577,47	0,00	0,00	0,00	7.346.115,95	9.160.406,52	9.354.995,94
7.075.632,00	282.616,16	5.387,46	0,00	0,00	0,00	7.352.860,70	9.165.743,72	9.355.110,55

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind 465 T€ (Vorjahr 470 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen aus Vermietung 101,38 € (Vorjahr 1.101,00 €)

sonstige Vermögensgegenstände 0,00 € (Vorjahr 4.770,00 €)

Jahresabschluss

Sonstige Rückstellungen
Enthalten sind:

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	562.000,00	0,00
Rückstellungen für Gewährleistungen	42.000,00	0,00
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	17.000,00	17.900,00
Rückstellung für nicht abgerechnete Leistungen	15.933,80	24.113,00
Rückstellung gem. § 249 Abs.1 HGB	0,00	90.000,00
Übrige	22.752,09	21.963,53
Summe	659.685,89	153.976,53

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten (ohne Spareinlagen) ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.005.940,98 (4.253.393,84)	293.129,95 250.551,40	1.107.532,91 1.005.859,55	2.605.278,12 2.996.982,89	4.005.940,98 (4.253.393,84)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	498.296,71 (1.246.009,22)	498.296,71 (1.246.009,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	323,82 (672,86)	323,82 (672,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.808,68 (58.039,87)	90.808,68 (58.039,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.367,87 (7.202,15)	9.367,87 7.202,15	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	4.604.738,06 (5.565.317,94)	891.927,03 (1.562.475,50)	1.107.532,91 (1.005.859,55)	2.605.278,12 (2.996.982,89)	4.005.940,98 (4.253.393,84)	
Spareinlagen	1.355.575,62					
Verbindlichkeiten gesamt	5.960.313,68					

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen unverändert zum Vorjahr Grundschulden in Höhe der Darlehensverbindlichkeiten.

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

Spareinlagen	31.12.2018 €	31.12.2017 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	375.576,24	363.001,99
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von Mehr als 3 Monaten	979.999,38	1.045.143,80
Summe	1.355.575,62	1.408.145,79

Passive Rechnungsabgrenzung

Enthalten sind ausschließlich vorausbezahlte Mieten für Januar.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 78.115,63 € Versicherungsentschädigungen enthalten.
Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 119,74 € (Vorjahr 150,84 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 242,73 € (Vorjahr 244,22 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen Haftungsverhältnisse für eingetragene Grundschulden von Käufern in Höhe von 576 T€. Die Auflassung der veräußerten Grundstücke ist noch nicht erfolgt.

Gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen wurden Zahlungsverprechen i. H. von 15.424,28 € abgegeben. Die Selbsthilfeeinrichtung hatte seit Anbeginn bis heute noch keinen Schadensfall zu verzeichnen.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	968
Zugang 2018	49
Abgang 2018	<u>50</u>
Ende 2018	967

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 15.500,00 erhöht.

Eine Nachschusspflicht ist gem. § 18 der Satzung ausgeschlossen.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 21 Arbeitnehmer/- rinnen, davon drei in Teilzeit sowie 15 geringfügig Beschäftigte.

Mitglieder des Vorstandes:

Dietmar Berchtold, Geschäftsführer (hauptamtliches Vorstandsmitglied)

Hans Brodbeck, Bankkaufmann (nebenamtliches Vorstandsmitglied)

Werner Wischniowski, Dipl.-Volkswirt (nebenamtliches Vorstandsmitglied)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernhard Gold, Finanzberater (Aufsichtsratsvorsitzender)

Joachim Kuhnert, Pensionär

Gundela Böhmer, Bürokauffrau

Karl-Heinz Schade, Rentner

Rudolf Steinbrecher, Verkaufsleiter

Heinrich Ziller, Busfahrer

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

Göppingen, den 15.02.2019

Der Vorstand:

Bestätigungsvermerk

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 (**Anlage 1**) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 (**Anlage 2**) der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

- Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse
- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Bestätigungsvermerk

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Bestätigungsvermerk

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben. ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser

Bestätigungsvermerk

jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft. führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Stuttgart, 22. Februar 2019

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
gez. Schwärzle gez. Schorr
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein Göppingen eG



Ulrichstraße 47
Telefon: 07161 923 700
Internet: www.bsv-gp.de

73033 Göppingen
Telefax: 07161 923 702
Email: info@bsv-gp.de



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg

