

GESCHÄFTSBERICHT 2016



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein
Göppingen eG



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

Inhaltsverzeichnis

2	Tagesordnung
3	Leitbild
4	Geschäftsbericht des Vorstandes
7	Lagebericht
13	Bericht des Aufsichtsrates
14	Jahresabschluss
17	Anhang des Jahresabschlusses
22	Bestätigungsvermerk

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beratung über:

2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2016
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2016
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2016

Beschluss über:

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2016
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2016
7. Entlastung des Vorstandes
8. Entlastung des Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Satzungsänderung zu § 20 Vorstand (Abs.1)
11. Anträge

Leitbild

Bau- und Sparverein Göppingen eG

Unsere Philosophie

Unsere Genossenschaft hat sich seit dem Jahr 1897 zu ihrer Aufgabe gemacht, für die Menschen in der Region ein bezahlbares und attraktives Zuhause zu schaffen. Dabei stehen die Bedürfnisse unserer Mitglieder im Fokus unseres Handelns und leiten gemeinsam mit dem genossenschaftlichen Gedanken, der unserer Organisation zugrunde liegt, unser nachhaltiges Vermietungs- und Serviceangebot. Damit leisten wir einen Beitrag zur Sicherheit und Qualität des Grundbedürfnisses Wohnen und fördern die Gemeinschaft stabiler Nachbarschaften.

Unsere Grundsätze

Unsere Mitglieder bilden den Kern unserer Organisation. Sie sind gleichzeitig die Leistungsabnehmer und die Träger unserer Wohnungsgenossenschaft. Ihre Stimmen gestalten nicht nur den Inhalt unserer Satzung, sie können ebenso gleichberechtigt an der Willensbildung unserer Genossenschaft teilnehmen und damit aktiv die Zukunft der Organisation mitgestalten. So gewährleistet die genossenschaftliche Organisationsform auch in Zeiten einer schnelllebigen Gesellschaft allen Mitgliedern Beständigkeit und Sicherheit.

Unsere Mitarbeiter sind ein kompetentes, freundliches und hilfsbereites Team, das sich stets um die Bedürfnisse unserer Kunden kümmert. Aufgrund ihres hohen Engagements tragen sie zu unserem Erfolg bei, was wir angemessen honorieren. Die Werte, die wir in unserem Unternehmen jeden Tag leben, reflektieren das Wesen unserer Mitarbeiter und sind die Basis für unseren familiären Umgang, sowie für unsere guten Leistungen.

Unsere Kultur

Wir nehmen unsere soziale Verantwortung sehr ernst und haben ein ausgeprägtes ökologisches Bewusstsein. Wir planen und entscheiden nach ethischen sowie moralischen Prinzipien und handeln in Verantwortung aller Interessensgruppen.

Wir wirtschaften mit dem uns anvertrauten Kapital verantwortungsvoll und schütten Überschüsse in angemessener Höhe aus. Für die persönlichen Lebensumstände unserer Mitmenschen zeigen wir Verständnis und versuchen stets alle Interessen zu berücksichtigen.

Wir sind uns unserer Tradition stets bewusst und führen diese mit Stolz auch in Zukunft fort. Unser regionales Angebot dient in erster Linie der Förderung unserer Mitglieder.

Geschäftsbericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

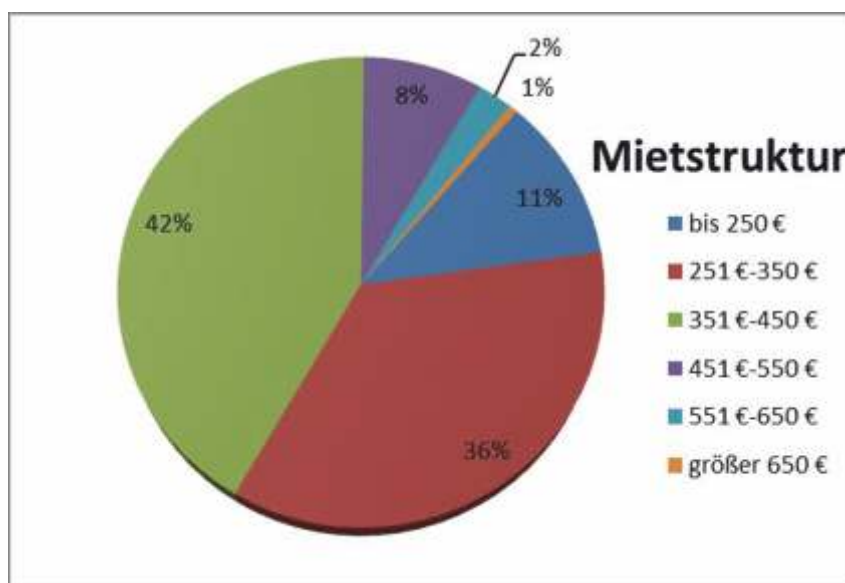
Der Hausbestand der Genossenschaft war zum Jahresende 2016 fast unverändert mit 500 Wohnungen,

2 vermietete Gewerbeeinheiten,

234 Stellplätze und Garagen,

sowie die eigengenutzten Räume in der Ulrichstraße 47.

In 2016 wurden 27 neue Wohnraummietverträge abgeschlossen und gleichzeitig 36 Wohnungen gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt 5,4% (Vorjahr 6,0%).



Zum Jahresende betrug die durchschnittliche Netto-Kaltmiete ohne Garagen 5,33 € pro m². Der vergleichbare Vorjahreswert liegt bei 5,28 €/m². Die gesamten Mieterlöse erhöhten sich lediglich um 1,4 %. Die Erhöhung ist hauptsächlich durch angepasste Mieten nach Wohnungsmodernisierung erreicht worden.

Die aufgrund der Fluktuation und der damit verbundenen Modernisierungszeit entstandenen Erlösschmälerungen betrugen 12.979,50 € und reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 192,25 €. Dies entspricht einer Quote von 0,5 % der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr: 0,5%).

Die Forderungen aus Vermietung erhöhten sich Ende 2016 um 681,65 € auf insgesamt 12.705,58 €, was einer Rückstandsquote von 0,48% (Vorjahr 0,46%) des Jahreserlöses aus der Hausbewirtschaftung bedeutet.

Bautätigkeit - Modernisierung - Instandhaltung

Die Genossenschaft hatte auch in 2016 keine Neubauten errichtet. Allerdings sind die Planungen nun soweit fortgeschritten, dass zwischenzeitlich der Baubeginn für 12 Eigentumswohnungen in Bartenbach festgelegt wurde. Für die

Geschäftsbericht des Vorstandes

zu errichtenden Wohnungen gibt es eine gute Nachfrage. Zu Beginn der Bauarbeiten sind bereits 9 Wohnungen reserviert.

Insgesamt wurden für die Wohnungsinstandsetzung 232 TEUR aufgewendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind insgesamt 4 Wohnungen in größerem Umfang modernisiert und teilweise mit neuen Bädern und Etagenheizungen ausgestattet worden. Der Gesamtaufwand für diese Wohnungsmodernisierungen beträgt rd. 104 TEUR.

Außerhalb der Wohnungen wurden folgende Maßnahmen umgesetzt: Die Gebäude Ulrichstr. 47 und Schillerstr. 34 erhielten eine komplette Sanierung der Außenhülle mit Wärmedämmverbundsystem, Dämmung der obersten Geschossdecke und neuer Dacheindeckung.

Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde auch die Geschäftsstelle in die ursprünglichen Räume Ecke Ulrichstr./Schillerstr. verlegt und mit einer weiteren Gewerbeeinheit, die leer stand, zusammengelegt.

Bei den Gebäuden Alemannenstr. 5-9, wurden die Dächer neu gedeckt, die oberste Geschossdecke gedämmt und die Fassaden neu gestrichen. Beim Gebäude Bartenbacher Straße 17 wurde das Dach teilweise neu gedeckt, die oberste Geschossdecke gedämmt und die Fassade gestrichen. Gleichzeitig wurden alle Wohnungen in diesem Bauabschnitt auch mit modernen Kabelanschlüssen versehen.

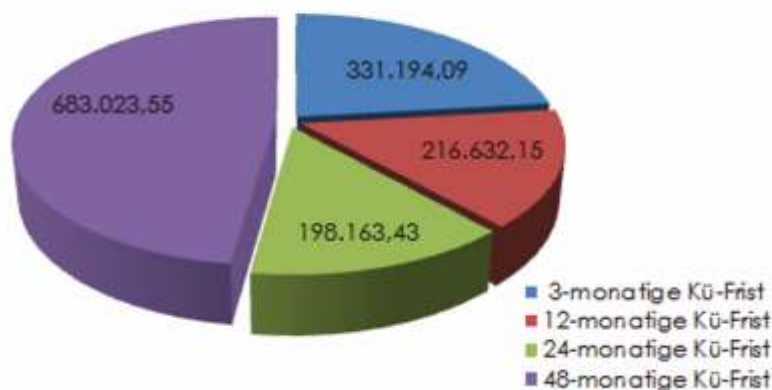
Insgesamt wurden für die Instandhaltungen und Modernisierung wieder rd. 1.176 TEUR an die regionalen Handwerker bezahlt.

Aus der Instandsetzung der Gebäudeschäden (Unwetter- und Leitungswasserschäden), wurden uns 59 TEUR durch die Gebäudeversicherung wieder erstattet.

Spareinrichtung

Im Geschäftsjahr 2016 haben unsere Mitglieder mehr Einzahlungen auf Spareinlagen geleistet als Auszahlungen erfolgten. Durch die Zinskapitalisierung konnte eine weitere Erhöhung der Einlagen erreicht werden.

Guthabenstruktur in €



Geschäftsbericht des Vorstandes

Die Spareinlagen zum 1.1.2016 betragen 1.398.555,77 €. Einzahlungen verbuchten wir mit 77.626,00 € zuzüglich 12.238,11 € Zinsgutschrift zum Jahresende.

Nach Auszahlungen von insgesamt 59.406,66 € einschließlich Abgeltungssteuer und Vorschusszinsen erreichen wir einen Spareinlagenbestand zum Jahresende in Höhe von 1.429.013,22 €.

Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir durch Beitritte 59 neue Mitglieder bei unserer Genossenschaft begrüßen. Ausgetreten aus der Genossenschaft sind 52 Mitglieder. Am Ende des Geschäftsjahres sind nun 950 Mitglieder bei unserer Genossenschaft. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich um 68 auf nunmehr 3.398 Anteile. Durch die Mitgliederbewegungen erhöhte sich das Geschäftsguthaben auf 1.053.380,00 €.

Ausblick ins Geschäftsjahr 2017

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung erwarten wir eine Erhöhung der Instandsetzungs- und Modernisierungskosten, nachdem entsprechend mehr Wohnungen bereits gekündigt sind. Wir erwarten, dass sich die Zahl der Wohnungskündigungen wieder auf den Durchschnitt der letzten Jahre einpendelt.

Der Schwerpunkt der Instandhaltung liegt in 2017 nochmals beim Denkmal „Kugelbau“. Hier ist nun der 3. Bauabschnitt in die Wege geleitet. Es werden das Dach der Gebäude Schillerstr. 57 - 65 neu eingedeckt. Die oberste Geschossdecke erhält eine Dämmung und die Fassaden werden neu gestrichen. Außerdem erhalten 4 Wohnungen des Gebäudes Schillerstr. 38 einen Balkonanbau. Weiter ist geplant, bei den Gebäuden Schieferstr. 4 - 6 eine Zentralheizung einzubauen.

Bei der Neubaumaßnahme zur Errichtung von 12 Eigentumswohnungen in Bartenbach ist die Baufreigabe erteilt worden. Wir rechnen mit einer Bauzeit von mindestens 18 Monate. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant. Mietpreisveränderungen aus Modernisierungsmaßnahmen und wegen allgemeiner Mietanpassung werden auch in 2017 moderat erfolgen.

Dank des Vorstandes

Unserem Aufsichtsrat danken wir wieder für die konstruktive Kritik, Begleitung und Mitarbeit sowie die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unser Dank gilt auch allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr Engagement und die Motivation großen Anteil am Erfolg unserer Genossenschaft haben.

Auch bei unseren Mitgliedern bedanken wir uns für konstruktive Kritik und die Hinweise zur Verbesserung und zum Erfolg der Genossenschaft.

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG ist mit langer Tradition seit 1897 als zuverlässiger Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Göppingen tätig. Die Eintragung erfolgte am 18. März 1897 unter GenR 530028 Amtsgericht Göppingen, jetzt Ulm.

Nach der Satzung in der Fassung vom 26.06.2009 widmet sich die Genossenschaft der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Göppingen ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie der Führung einer Spareinrichtung.

Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags können zudem Neubauten / Bauträgerobjekte für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmendaten

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Austritt von Großbritannien aus der EU, Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg in 2016 von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2016 gegenüber 2015 um 0,5 %. Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie

Lagebericht

Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn.

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 %), wobei mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Für die regionale Mietsituation stellen wir eine deutlich stärkere Nachfrage für Wohnungen in innerstädtischen Wohnlagen sowie preiswerten Wohnungen fest.

2. Unternehmensbezogene Rahmendaten

a) Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum Jahresende 500 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Daneben sind 234 Stellplätze und Garagen im Bestand der Genossenschaft. 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, weiter vermietet werden. Leerstände waren ausschließlich renovierungsbedingt zu verzeichnen.

b) Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr 2016 wurde die Planung für die Erstellung von 12 Eigentumswohnungen in Bartenbach abgeschlossen. Baubeginn der Maßnahme ist für April 2017 geplant.

c) Spareinrichtung

Die Spareinlagen der Mitglieder betragen per 31.12.2016 Euro 1.429.013,22 und teilen sich auf 211 Sparkonten auf.

d) Genossenschaftswesen

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtsjahr leicht gestiegen und beträgt am Jahresende 950 Mitglieder (Vorjahr 943).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder waren leicht mit Euro 2.790,00 gestiegen und betragen am Jahresende Euro 1.053.380,00.

Um einen weiteren Zufluss an Geschäftsguthaben zu vermeiden, wurde die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile auf die Pflichtbeteiligung gemäß der Satzung, durch Beschluss des Vorstands, beschränkt.

3. Geschäftsverlauf und Lage

a) Ertragslage

Der Umsatz konnte gegenüber dem Vorjahr um 21,4 T€ ausgeweitet werden. Ursache hierfür waren insbesondere die Erhöhung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung basierend auf den Einnahmen aus den bei Neuvermietungen angepassten Mietpreisen und vereinzelte Mieterhöhungen bei diversen Objekten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich um 460 T€. Grund hierfür sind die geringeren Versicherungsentschädigungen aus der restlichen Abwicklung der Unwetterschäden von 2013 und der in 2015 enthaltene Sondererlös aus dem Verkauf einer Immobilie.

Die Instandhaltungsbedingten Erlösschmälerungen waren mit T€ 13 nahezu unverändert.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung reduzierten sich um 55,7 T€ auf T€ 1.166,5. In dieser Summe sind 14 Wohnungen enthalten, die mit größerem Aufwand - davon 4 umfassend - instandgesetzt wurden. Bei einem Gebäudekomplex mit 21 Wohnungen wurde das Dach erneuert, die Fassade gestrichen und die oberste Geschossdecke gedämmt. Ein weiterer Gebäudekomplex mit 16 Wohnungen erhielt zusätzlich zur Dacherneuerung eine Dämmung der Außenwände und der obersten Geschossdecke. Hierfür wurden 346,6 T€ aktiviert.

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 158.476,31 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

b) Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen zu decken. Der Finanzmittelbestand hat sich binnen Jahresfrist um 155,7 T€ auf rd. 1.217 T€ reduziert, nachdem erste Zahlungen für das Neubauvorhaben Bartenbach und sämtliche Zahlungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus Eigenmitteln erfolgten. Die Liquiditätslage des Unternehmens war im Berichtsjahr gut. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

Lagebericht

c) Vermögenslage

Bilanzstruktur zum 31.12.2016

	2016		2015	
	€	v.H.	€	v.H.
Anlagevermögen	9.518.934,44	83,19	9.394.788,94	83,13
Umlaufvermögen	1.922.941,03	16,81	1.906.464,75	16,87
	<u>11.441.875,47</u>	<u>100,00</u>	<u>11.301.253,69</u>	<u>100,00</u>
Eigenkapital	4.639.789,81	40,55	4.512.009,70	39,93
Rückstellungen	240.424,87	2,10	106.546,33	0,94
Fremdkapital	6.561.660,79	57,35	6.682.697,66	59,13
	<u>11.441.875,47</u>	<u>100,00</u>	<u>11.301.253,69</u>	<u>100,00</u>

Beim Anlagevermögen gab es Aktivierungen aus nachträglicher Dämmung oberster Geschoßdecken und dem Umbau der Geschäftsstelle mit energetischer Sanierung von Fassade und Dach in Höhe von T€ 346,6 und für Möblierung in Höhe von T€ 39,2.

a) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Jahresüberschuss und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals war. Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2016 beträgt 3,4 % und liegt unter der zum 31.12.2015 mit 9,1 %. Die ist vor allem auf den Sondererlös in 2015 aus dem Verkauf der Immobilie zurückzuführen.

Die Zinsdeckung zeigt auf, wie viel Prozent der Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen für die Zinsen der langfristigen Finanzierungsmittel zu entrichten sind. Die Zinsdeckung für 2016 betrug 7,9 % (Vj.: 9,6 %). Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus Sondertilgungen in 2015.

4. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

Unser 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.

III. Prognosebericht

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist wie in den vorangegangenen Jahren geordnet. Es ist sichergestellt, dass die Genossenschaft auch künftig ihren Verpflichtungen nachkommen kann.

Neubautätigkeiten für 2017 sind mit der Errichtung von 12 Eigentumswohnungen eingeleitet. Falls erforderlich wird die Maßnahme mit Bankkrediten bis zum Eingang der Kaufpreistraten vorfinanziert.

Die weitere Planung erstreckt sich auf notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen in den Wohnungen. Bei den Großinstandhaltungsmaßnahmen liegt für 2017 der Schwerpunkt bei der Dachsanierung, Anbau von Balkonen und dem Einbau einer Zentralheizung. Die Aufwendungen sind mit insgesamt 1,2 Mio. € geplant, hiervon werden T€ 250 aktiviert. Für die geplanten Maßnahmen sind ausreichende Finanzierungsmittel vorhanden.

Für den Prognosezeitraum wird sich das geschäftliche Umfeld der Genossenschaft nicht wesentlich verändern. Bei planmäßigem Verlauf der Maßnahmen wird bei etwa gleich bleibenden Umsatzerlösen ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 150 T€ erwartet. Die Gewinnrealisierung aus der Bauträgermaßnahme wird frühesten nach Fertigstellung in 2018 erfolgen.

IV. 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.

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten würden oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten. Derzeit sind keine Anhaltspunkte hierfür bekannt.

Lagebericht

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.

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 22.02.2017

Bau- und Sparverein Göppingen eG
Der Vorstand

Dietmar Berchtold Hans Brodbeck Werner Wischniowski

Beschlussvorlage

Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung	Euro	158.476,31
zuzüglich Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	Euro	-
abzgl. 10 % Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	Euro	15.847,63
zu verteilernder Jahresüberschuss	Euro	<u>142.628,68</u>

Vorschlag zur Beschlussfassung :

Vorwegzuführen zu andere Ergebnissrücklagen	Euro	<u>100.000,00</u>
zur Verwendung für die Mitgliederversammlung	Euro	42.628,68
Ausschüttung der Dividende	Euro	42.023,60
Rest für Ergebnissrücklage	Euro	605,08

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

dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben per 1.1.2016	Euro	1.050.590,00
gem. § 39 Satzung		
davon 4,00 % Dividende	Euro	42.023,60

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in den gemeinsamen Sitzungen und vor Ort ein Bild von der Lage der Genossenschaft gemacht und sich dabei umfassend mit der Geschäftspolitik des Bau- und Sparverein Göppingen auseinandergesetzt. Der Vorstand berichtete regelmäßig über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Vorstand und Aufsichtsrat haben 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.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden insgesamt sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere der Jahresabschluss, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung, das Risikocontrolling sowie das Investitionsprogramm. 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.

Am Abschlussgespräch zur Verbandsprüfungstätigkeit nahmen neben dem Vorstand der Aufsichtsratsvorsitzende und ein Mitglied des Aufsichtsrates teil. Über die Prüfung des Verbandes wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

2016 wurden die Wohnungen und Gebäude Nördliche Ringstr. 30 - 54, Schieferstr. 4 - 14, Spitzenbergstr. 21 - 23, Schurwaldstr. 71 - 73, Kronengasse 4 und Dr.-Pfeiffer-Str. 16 besichtigt. Alle Gebäude und Wohnungen zeigten sich in einem guten und gepflegten Zustand. Hierfür gilt der besondere Dank unseren darin wohnenden Mitgliedern.

Der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden gemeinsam mit dem Vorstand umfassend behandelt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2016 einstimmig zu. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Fassung festzustellen, den Vorschlag zur Gewinnverwendung entsprechend zu beschließen und den Vorstand zu entlasten.

In 2017 scheidet die beiden Aufsichtsräte, Herr Bernhard Gold und Herr Karl-Heinz Schade, nach drei Jahren Amtszeit turnusmäßig aus. Beide Herren stellen sich der Wiederwahl.

Durch das Engagement aller Beteiligten konnte die Genossenschaft im Jahr 2016 wieder ein gutes Ergebnis erwirtschaften.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre Motivation und Leistungsbereitschaft. Ein Dank gilt auch den Mitgliedern für ihre Verbundenheit und ihr Vertrauen in unsere Genossenschaft.

Göppingen, den 24. April 2017

Für den Aufsichtsrat
Bernhard Gold
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE	2016	2016	2015
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		711,91	1.309,21
II. Sachanlagen			
1 Grundstücke mit Wohnbauten	9.108.877,89		9.017.345,47
2 Grundstücke ohne Bauten	371.257,37		371.257,37
3 Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.087,27	9.518.222,53	4.876,89
Anlagevermögen insgesamt		9.518.934,44	9.394.788,94
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1 Bauvorbereitungskosten	146.959,60		10.530,00
2 unfertige Leistungen	429.609,47		408.284,14
3 andere Vorräte	29.173,94	605.743,01	35.500,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1 Forderungen aus Vermietung	12.705,58		12.023,93
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		854,41
3 sonstige Vermögensgegenstände	27.113,19	39.818,77	6.533,14
III. Wertpapiere		0,00	0,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.217.051,32		1.372.701,91
2 Bausparguthaben	60.327,93	1.277.379,25	60.036,79
Bilanzsumme		11.441.875,47	11.301.253,69

Jahresabschluss

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

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.657.424,03		2.636.017,28
b) aus Betreuungstätigkeit	2.310,00		2.310,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.223,34	2.661.957,37	2.350,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		157.754,93	5.746,60
3. Sonstige betriebliche Erträge		92.279,00	552.280,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.615.231,70	1.737.027,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		141.350,97	10.530,00
Rohergebnis		1.155.408,63	1.451.146,89
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		338.905,15	333.056,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		72.908,52	72.976,88
davon für Altersversorgung: € 1.297,08			
Vorjahr € 1.297,08			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		258.164,53	256.619,73
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		82.070,93	99.422,44
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		765,58	3.549,88
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		177.788,27	212.834,18
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.503,65	18.120,68
11. Ergebnis nach Steuern		207.833,16	461.665,99
12. Sonstige Steuern		49.356,85	50.614,87
13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		158.476,31	411.051,12
14. Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		115.847,63	366.105,11
16. Bilanzgewinn		42.628,68	44.946,01

3. Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2016

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG, Ulrichstr. 47, 73033 Göppingen wurde am 07.03.1897 gegründet und ist am 19.05.1897 im Genossenschaftsregister unter der Nummer 28 beim Amtsgericht Göppingen eingetragen, jetzt HRB Amtsgericht Ulm GnR 530028.

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 Kapitalgesellschaft 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.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

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

Durch das BilRUG ist der gesonderte Ausweis der außerordentlichen Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung entfallen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene EDV-Programme werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei aktivierten Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer neu mit bis zu 40 Jahren festgelegt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:
Wohngebäude: lineare Abschreibung auf die Restnutzungsdauer bzw. linear 2,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung: 10,0% bis 33,33%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 150 € und 410 € wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben; solche mit Anschaffungskosten unter 150 € werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Jahresabschluss

Im Umlaufvermögen sind die Bauvorbereitungskosten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. 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 Gezeichnete Kapital 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.

Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre 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						(kumulierte) Abschreibungen						Buchwert			
	Stand zum	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreib-	Stand zum	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreib-	Stand zum	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreib-	Stand zum		
	01.01.2016	€	€	€	ungen	31.12.2016	€	€	ungen	01.01.2016	€	€	ungen	31.12.2016	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.813,59	0,00	0,00	0,00	0,00	7.813,59	0,00	0,00	0,00	6.504,38	0,00	0,00	0,00	7.101,68	711,91	1.309,21
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	7.813,59	0,00	0,00	0,00	0,00	7.813,59	0,00	0,00	0,00	6.504,38	0,00	0,00	0,00	7.101,68	711,91	1.309,21
II. Sachanlagen																
Grundstücke mit Wohnbauten	15.529.435,52	346.596,78	0,00	0,00	0,00	15.876.032,30	0,00	0,00	0,00	6.512.090,05	255.064,36	0,00	0,00	6.767.154,41	9.108.877,89	9.017.345,47
Grundstücke ohne Bauten	371.257,37	0,00	0,00	0,00	0,00	371.257,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	371.257,37	371.257,37	371.257,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.316,59	35.713,25	11.625,38	0,00	0,00	68.404,46	0,00	0,00	0,00	39.439,70	2.502,87	11.625,38	0,00	30.317,19	38.087,27	4.876,89
Summe Sachanlagen	15.945.009,48	382.310,03	11.625,38	0,00	0,00	16.315.694,13	0,00	0,00	0,00	6.551.529,75	257.567,23	11.625,38	0,00	6.797.471,60	9.518.222,53	9.393.479,73
Anlagevermögen gesamt	15.952.823,07	382.310,03	11.625,38	0,00	0,00	16.323.507,72	0,00	0,00	0,00	6.558.034,13	258.164,53	11.625,38	0,00	6.804.573,28	9.518.934,44	9.394.788,94

Jahresabschluss

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 2.790,00 erhöht.

Eine Nachschusspflicht ist gem. § 18 der Satzung ausgeschlossen.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden etc.)
- Ausstehende Rechnungen
- Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten
- folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang wurden gebildet:
 Rückstellung für Prüfungskosten € 13.000,00
 Rückstellung für nicht abgerechnete Leistungen € 22.189,34
 Rückstellung gem. § 249 Abs.1 HGB € 160.200,00

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt Euro	davon				Art der Siche- rung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.487.689,39 (4.784.207,41)	249.002,28 (226.215,93)	1.001.275,26 (940.398,20)	3.237.411,85 (3.617.593,28)	4.487.689,39 (4.784.207,41)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	440.723,32 (435.833,17)	440.723,32 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.754,74 (626,35)	1.754,74 (626,35)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.133,17 (40.358,49)	179.133,17 (40.358,49)				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.185,34 (11.117,95)	12.185,34 (11.117,95)				
Gesamtbetrag	5.121.485,96 (5.272.143,37)	882.798,85 (714.151,89)	1.001.275,26 (940.398,20)	3.237.411,85 (3.617.593,28)	4.487.689,39 (4.784.207,41)	
Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist	331.194,09 (318.288,65)					
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	1.097.819,13 (1.080.267,12)					
Gesamtbetrag	6.550.499,18 (6.670.699,14)					

GPR=Grundpfandrecht

* zur Verrechnung bestimmt

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

Passive Rechnungsabgrenzung

Enthalten sind ausschließlich vorausempfangene Mieten.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 27 angefallen, die die Auflösung von Rückstellungen für Dämmungsverpflichtung der obersten Geschossdecken betreffen.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von € 179,67 (Vorjahr € 1.381,71) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 312,22 (Vorjahr € 1.103,86) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2016 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 275 (Vorjahr T€ 0).

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

Gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen wurden Zahlungsverprechen i. H. von € 14.010,50 abgegeben. Die Selbsthilfeeinrichtung hatte seit Anbeginn bis heute noch keinen Schadensfall zu verzeichnen

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2016	943
Zugang 2016	59
Abgang 2016	52
Ende 2016	950

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 23 (Vorjahr 23) Arbeitnehmer, davon in Teilzeit 21 (Vorjahr 21).

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

Göppingen, den 22.02.2017

Der Vorstand:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 502 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie das Betreiben einer Spareinrichtung für seine Mitglieder. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr wurden im üblichen Umfang notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Insbesondere wurde die Geschäftstelle umgebaut und dabei eine energetische Fassadensanierung durchgeführt. Die Planungen für den Bau von zwölf Eigentumswohnungen, Baubeginn 2017, wurden abgeschlossen. Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Lagebericht 2016 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2016 eine Überdeckung von T€ 747,6. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 158.476,31 ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Mietwohnungsverwaltung zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben. Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist im Verhältnis zur Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen.

Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 3. März 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Stuttgart, 3. März 2017

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

gez.

Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

gez.

Vogel
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

