



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
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 2017
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2017

Beschluss über:

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2017
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2017
7. Entlastung des Vorstandes
8. Entlastung des Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Anträge

## Genossenschaften feiern das Raiffeisen-Jubiläum

Vor 200 Jahren wurde Friedrich-Wilhelm Raiffeisen geboren. Die Deutsche Friedrich-Wilhelm Raiffeisen-Gesellschaft feiert das Jubiläum unter dem Motto „Mensch Raiffeisen. Starke Idee!“.

Dies wird von der gesamten Genossenschaftsfamilie unterstützt.

Wer war Raiffeisen und welche Idee hatte er?

Raiffeisen war Bürgermeister in verschiedenen Gemeinden in Rheinland-Pfalz und galt als bürgernah. Er hörte sich die Sorgen und Nöte seiner Bürger an und baute Schulen und Straßen. Eine gute Bildung und eine gute Anbindung des ländlichen Raumes an die größeren Märkte sah er als wichtige Maßnahmen für eine Verbesserung der Lebensverhältnisse an.

Im Winter 1846/47 kam es nach schlechten Ernten zu einer großen Hungersnot. Mit verschiedenen Maßnahmen versuchte er die Not zu lindern. In der Folge gründete er einen Hilfsverein, den sogenannten „Brotverein“. Weitere Hilfsvereine gründeten sich in dieser Zeit. Raiffeisen setzte auf Hilfe zur Selbsthilfe und auf Gemeinschaft. Der Gedanke, dass jeder auch für den anderen Verantwortung übernehmen kann und soll, steht hier im Vordergrund.

Diese Ideen des genossenschaftlichen Grundprinzips verbreiteten sich schnell und es folgten landwirtschaftliche Genossenschaften, Genossenschaftsbanken und die ersten Wohnungsbauvereine. Zu den Genossenschaftspionieren gehören in Deutschland neben Raiffeisen andere Sozialreformer wie z.B. Hermann Schulze-Delitzsch, Victor Aimé Huber und Eduard Pfeiffer. Besonders Huber und Pfeiffer sind als Wegbegründer für die Wohnungsgenossenschaften von heute zu nennen. Mit Hilfe dieser Genossenschaften wurden jeweils lokal oder regional ein Modell der kooperativen Selbsthilfe und Selbstverantwortung geschaffen. Der Kern einer Genossenschaft ist also die Selbsthilfe.

Wie ist das Selbstverständnis der Genossenschaften heute?

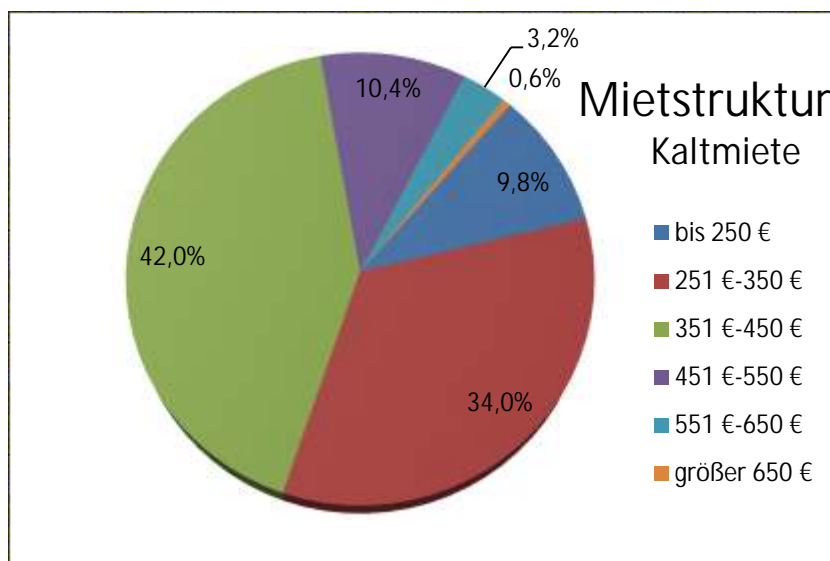
Genossenschaften folgen sozialen Zielen und müssen dabei gleichzeitig wirtschaftlich handeln, denn der Geschäftsbetrieb unterliegt den Marktmechanismen. Die Leistungen der Genossenschaften müssen dem Wettbewerb standhalten. Dabei gibt es allerdings eine ganz klare Abgrenzung: Genossenschaften richten sich durch ihren Förderauftrag am Nutzer und nicht an einem Investor aus. So bleibt der Grundgedanke trotz deutlich veränderter Rahmenbedingungen aus Gesellschaft und Politik erhalten.

Gutes und bezahlbares Wohnen ist unser Ziel!

# Geschäftsbericht des Vorstandes

## Hausbewirtschaftung

Der Hausbestand der Genossenschaft war zum Jahresende 2017 unverändert mit 500 Wohnungen, 2 vermietete Gewerbeeinheiten, 235 Stellplätze und Garagen, sowie die eigengenutzten Räume in der Ulrichstraße 47.



In 2017 wurden 38 Wohnungen gekündigt und gleichzeitig 42 neue Wohnraummietverträge abgeschlossen. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) beträgt 8,4% (Vorjahr 5,4%).

Zum Jahresende betrug die durchschnittliche Netto-Kaltmiete ohne Garagen 5,49 € pro m<sup>2</sup>. Der vergleichbare Vorjahreswert liegt bei 5,33 €/m<sup>2</sup>. Die gesamten Mieterlöse erhöhten sich um 1,5 %. Die Erhöhung ist hauptsächlich durch angepasste Mieten nach Wohnungsmodernisierungen erreicht worden.

Die aufgrund der Fluktuation und der damit verbundenen Modernisierungszeit entstandenen Erlösschmälerungen betrugen 21.551,00 € und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 8.571,50 €. Dies entspricht einer Quote von 0,8 % der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr 0,5%).

Die Forderungen aus Vermietung erhöhten sich Ende 2017 um 3.177,34 € auf insgesamt 15.882,92 € (Vorjahr 12.705,58 €). Die Rückstandsquote beträgt somit 0,59% (Vorjahr 0,48%) des Jahreserlöses aus der Hausbewirtschaftung.

## Bautätigkeit - Modernisierung - Instandhaltung

Die Genossenschaft hatte in 2017 mit dem Neubau von 12 Eigentumswohnungen in Bartenbach, Schurwaldstraße begonnen. Für die zu

# Geschäftsbericht des Vorstandes

errichtenden Wohnungen gab es eine sehr gute Nachfrage. Alle Wohnungen sind zwischenzeitlich notariell verkauft.

Insgesamt wurden für die Instandhaltung 1.005 T€ aufgewendet. Der Gesamtaufwand für Modernisierungen beträgt rd. 281 TEUR.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind insgesamt 7 Wohnungen in größerem Umfang renoviert und teilweise mit neuen Bädern und Etagenheizungen ausgestattet worden. Vier Wohnungen der Schillerstr. 38 erhielten einen großzügigen Balkon.

Außerhalb der Wohnungen wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

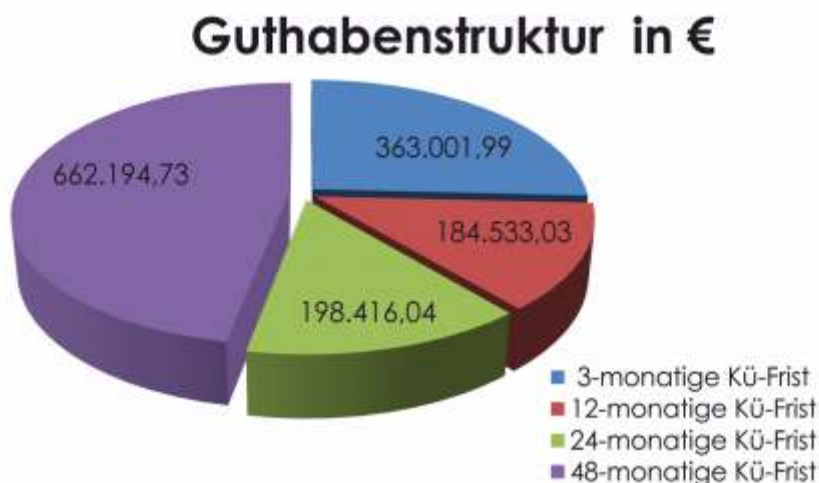
Die Gebäude Schieferstr. 4 und 6 erhielten eine moderne Zentralheizung im Tausch gegen die bestehenden Nachtspeicheröfen bzw. Ölöfen.

Bei den Gebäuden Schillerstr. 57 bis 65, wurden die Dächer neu gedeckt, die oberste Geschosdecke gedämmt und die Fassaden neu gestrichen.

Gleichzeitig wurden alle Wohnungen in diesem Bauabschnitt auch mit modernen Kabelanschlüssen versehen.

Insgesamt wurden für die Instandhaltungen und Modernisierung wieder rd. 1.286 TEUR an die regionalen Handwerker bezahlt. Aus der Instandsetzung der Gebäudeschäden (Unwetter- und Leitungswasserschäden), wurden uns 102 TEUR durch die Gebäudeversicherung wieder erstattet.

Spareinrichtung



Im Geschäftsjahr 2017 haben unsere Mitglieder mehr Auszahlungen auf Spareinlagen gefordert als Einzahlungen erfolgten.

Die Spareinlagen zum 1.1.2017 betragen 1.429.013,22 €. Einzahlungen verbuchten wir mit 96.203,23 € zuzüglich 11.321,56 € Zinsgutschrift zum Jahresende nach Abzug der Kapitalertragssteuer.

Nach Auszahlungen von insgesamt 128.392,22 € einschließlich Abgeltungssteuer und Vorschusszinsen erreichen wir einen Spareinlagenbestand zum Jahresende in Höhe von 1.408.145,79 €.

# Geschäftsbericht des Vorstandes

---

## Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2017 konnten wir durch Beitritte 73 neue Mitglieder bei unserer Genossenschaft begrüßen. Ausgetreten aus der Genossenschaft sind 55 Mitglieder. Am Ende des Geschäftsjahres sind nun 968 Mitglieder bei unserer Genossenschaft. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich um 35 auf nunmehr 3.433 Anteile. Durch die Mitgliederbewegungen erhöhte sich das Geschäftsguthaben auf 1.064.230,00 €.

## Ausblick ins Geschäftsjahr 2018

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 einpendeln wird.

Der Schwerpunkt der Instandhaltung liegt in 2018 nochmals beim Denkmal „Kugelbau“. Hier ist nun der 4. Bauabschnitt in die Wege geleitet. Es werden das Dach der Gebäude Schillerstr. 55 – Öchslinstr. 5 neu eingedeckt. Die oberste Geschosdecke erhält eine Dämmung und die Fassaden werden neu gestrichen.

Die Neubaumaßnahme zur Errichtung von 12 Eigentumswohnungen in Bartenbach ist begonnen und wird voraussichtlich bis Ende 2018 fertiggestellt. Mietpreisveränderungen aus Modernisierungsmaßnahmen und wegen allgemeiner Mietanpassung werden auch in 2018 moderat erfolgen.

## 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.

## 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.

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, 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 errichtet werden.

### a) Hausbewirtschaftung

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, weiter vermietet werden. Leerstände waren ausschließlich renovierungsbedingt zu verzeichnen.

### b) Neubautätigkeit

Im Frühjahr 2017 wurde mit der Erstellung von 12 Eigentumswohnungen in Göppingen-Bartenbach begonnen.

### c) Verwaltung

Im Berichtsjahr 2017 ergab sich im Aufsichtsrat und im Vorstand keine Veränderung. In der im Anhang genannten Beschäftigungszahl sind nun alle nebenberuflichen Hausbetreuer und Grünanlagenpfleger enthalten.

### d) Spareinrichtung

Die Spareinlagen der Mitglieder haben sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2017	Euro 1.429.013,22
Einzahlungen	Euro 96.203,23
Zinsgutschrift	Euro 12.176,02
Auszahlungen	Euro 128.392,22
Kapitalertragssteuern	Euro 854,46
Stand 31.12.2017	Euro 1.408.145,79

# Lagebericht

---

## e) Genossenschaftswesen

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtsjahr wieder gestiegen und beträgt am Jahresende 968 Mitglieder (Vorjahr 950). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder waren leicht mit Euro 10.850,00 gestiegen und betragen am Jahresende Euro 1.064.230,00.

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

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmendaten

Die Wirtschaft präsentiert sich aktuell in Topform. Durch die erfreulichen Konjunkturdaten aus dem In- und Ausland wird mit einem realen Wirtschaftswachstum für Baden-Württemberg in Höhe von gut 2,5 % für 2017 und mit etwa 2,25 % für 2018 gerechnet.

Auf Erfolgskurs ist das Verarbeitende Gewerbe. Die Baden-Württembergischen Exporte sind nach wie vor hoch. Die verbesserten Konjunkturaussichten im Euroraum ließen die Ausfuhren in den ersten 9 Monaten 2017 um gut 5 % zum Vorjahreszeitraum ansteigen. Auch das Bauhauptgewerbe im Südwesten brummt. In den ersten 3 Quartalen 2017 erhöhte sich der nominale Umsatz um 15,5 % zum Vorjahreszeitraum. Beflügelt hat dies der Wirtschaftshochbau neben dem ebenfalls florierenden Wohnungsbau. Der Umsatzschwerpunkt lag wie auch im vergangenen Jahr mit 54,8 % bei der Modernisierung und Erhaltung von bereits bestehenden Gebäuden. An Platz 2 folgt mit 19,6 % der Neubau von Wohnungen. Die Bauwirtschaft wird vom gegenwärtigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld auch weiterhin profitieren.

Haushalts- und unternehmensbezogene Dienstleistungen haben zwischenzeitlich eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Durch die aktuell gute Konjunkturlage profitierten die freiberuflichen, wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Dienstleistungen am meisten.

Bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sank dagegen die Beschäftigtenzahl in den ersten 3 Quartalen um 1,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist bis zur Jahresmitte um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum angestiegen. Insbesondere der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor war für diese Entwicklung mit verantwortlich. Die Arbeitslosenquote belief sich im November 2017 auf 3,2 %. Dies ist die nach Bayern bundesweit niedrigste Quote.

Im Durchschnitt der ersten 10 Monaten stiegen die Verbraucherpreise um knapp 2 % an. Damit wurde erstmals seit 5 Jahren wieder das Inflationsziel der EZB erreicht.

Verantwortlich für die Preissteigerung war vor allem das höhere Niveau beim Ölpreis. Dank der guten Arbeitsmarktlage dürften die Arbeitnehmerentgelte im Südwesten 2017 kräftig steigen was höhere verfügbare Einkommen zur Folge hat. Einziger Wermutstropfen ist die 2017 deutlich angestiegene Teuerungsrate. Diese dämpft den realen Einkommenszuwachs. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sind die Menschen im Südwesten deutlich weniger auf Sozialhilfe angewiesen. Dennoch hat sich die Zahl



der Hartz IV-Empfänger gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder leicht erhöht. Der größte Teil der Leistungsempfänger befindet sich im Rentenalter.

Ausgehend von einer insgesamt rückläufigen Zuwanderung, einer leicht steigenden Geburtenhäufigkeit sowie einer moderat zunehmenden Lebenserwartung, kommt das Statistische Landesamt in seiner aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2024 um rund 200.000 Personen auf dann 11,14 Mill. Einwohner ansteigen könnte.

Unter dieser Annahme und den trotz steigender Neubautätigkeit fehlenden bezahlbaren Wohnungen, wird sich die angespannte Situation am Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren auch nicht durch politische Einwirkungen deutlich verbessern. Für die regionale Mietsituation erwarten wir noch einige Jahre eine starke Nachfrage an preiswerten und innerstädtischen Wohnungen.

## 2. Geschäftsverlauf und Lage

### a) Ertragslage

Der Umsatz konnte gegenüber dem Vorjahr um 35,8 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 sind um 37,2 T€ angestiegen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Versicherungsentschädigungen aus Gebäudeschäden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung reduzierten sich um 108,1 T€ auf T€ 1.507,1. In dieser Summe sind 12 Wohnungen enthalten, die mit größerem Aufwand - davon 4 umfassend - instandgesetzt wurden. Bei einem Gebäudekomplex mit 18 Wohnungen wurde das Dach erneuert und die oberste Geschossdecke gedämmt. In einem weiteren Gebäudekomplex mit 13 Wohnungen wurden die Nachtspeicheröfen gegen eine moderne Zentralheizung getauscht. Des Weiteren wurden bei einem Gebäude 4 Vorstellbalkone angebaut.

Die Instandhaltungsbedingten Erlösschmälerungen waren mit T€ 21 rund 8 T€ höher als im Vorjahr, weil deutlich mehr Leerstandstage in Folge der Modernisierung und Instandhaltung angefallen sind. Zum Jahresende stand 1 Wohnung bedingt durch Modernisierung leer.

### b) Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) zu decken. Der Finanzmittelbestand hat sich binnen Jahresfrist um 181,7 T€ auf rd. 1.035,3 T€ reduziert, nachdem Zahlungen für das Neubauvorhaben Bartenbach über die erhaltenen Anzahlungen hinaus 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 31.12.2017

	2017		2016	
	€	v.H.	€	v.H.
Anlagevermögen	9.355.110,55	77,85	9.518.934,44	83,19
Umlaufvermögen	2.658.832,70	22,13	1.922.941,03	16,81
Rechnungsabgrenzung	2.500,00	0,02		
	<u>12.016.443,25</u>	<u>100,00</u>	<u>11.441.875,47</u>	<u>100,00</u>
Eigenkapital	4.857.892,13	40,43	4.639.789,81	40,55
Rückstellungen	172.976,80	1,44	240.424,87	2,10
Fremdkapital	6.973.463,73	58,03	6.550.499,18	57,25
Rechnungsabgrenzung	12.110,59	0,10	11.161,61	0,10
	<u>12.016.443,25</u>	<u>100,00</u>	<u>11.441.875,47</u>	<u>100,00</u>

Beim Anlagevermögen gab es Aktivierungen aus nachträglicher Dämmung oberster Geschoßdecken, Einbau der Zentralheizung und Anbau von 4 Vorstellbalkonen in Höhe von T€ 281,4 und für Möblierung und Gerätschaften in Höhe von T€ 2,1.

Die Zunahme im Umlaufvermögen resultiert aus den angefallenen Fremdkosten bei Unfertigen Bauten und den aus dem Anlagevermögen umgebuchten Grundstückskosten für die 12 Eigentumswohnungen in Göppingen-Bartenbach.

## d) 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 31.12.2017 beträgt 5,1% (VJ 3,4 %). Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und höhere Versicherungsentschädigungen.

Die Zinsdeckung zeigt auf, wie viel Prozent der Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen für die Zinsen der langfristigen Finanzierungsmittel zu entrichten sind. Die Zinsdeckung für 2017 betrug 7,0 % (Vj.: 7,9 %). Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

Der Cash Flow zeigt auf, wie hoch der Mittelzufluss bzw. bei negativem Wert der Mittelabfluss während der Berichtsperiode ist. Der Cash Flow zum 31.12.2017 betrug 523,5 T€ (VJ 416,7 T€).

## 3. Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein.

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.

In 2018 erfolgt die planmäßige Fertigstellung von 12 Eigentumswohnungen. In Folge des guten Verkaufsstandes (9 von 12 Wohnungen sind beurkundet) werden wir keine Bankkredite bis zum Eingang der Kaufpreistraten benötigen.

Die weitere Planung erstreckt sich auf notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen in den Wohnungen. Bei den Großinstandhaltungsmaßnahmen liegt für 2018 der Schwerpunkt bei der Dachsanierung. Hierfür sind ausreichende Finanzierungsmittel vorhanden.

Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis von T€ 150,0 wurde infolge höherer Versicherungsentschädigungen und Budgetunterschreitungen bei Instandhaltungen um 92,5 T€ überschritten.

Für den Prognosezeitraum wird sich das geschäftliche Umfeld der Genossenschaft nicht wesentlich verändern. Wegen der geplanten Maßnahmen wird bei leicht steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und den Umsatzerlösen aus der Bauträgermaßnahme bei geplanter Fertigstellung noch in 2018 ein Jahresüberschuss zwischen 500 T€ und 550 T€ erwartet.

## 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. 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.

# Lagebericht

---

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 19.02.2018

Bau- und Sparverein Göppingen eG  
Der Vorstand

## Beschlussvorlage

Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung	Euro	242.455,92
abzgl. 10 % Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	Euro	<u>24.245,59</u>
zu verteilender Jahresüberschuss	Euro	218.210,33

### Vorschlag zur Beschlussfassung:

Vorwegzuführen zu Andere Ergebnismrücklagen	Euro	<u>175.000,00</u>
zur Verwendung für die Mitgliederversammlung	Euro	43.210,33
Ausschüttung der Dividende	Euro	42.111,60
Rest für Ergebnismrücklage	Euro	1.098,73

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

dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben per 1.1.2017	Euro	1.052.790,00
gem. § 39 Satzung		
davon 4,00 % Dividende	Euro	42.111,60

# 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 acht 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.

2017 wurden die Wohnungen und Gebäude im „Kugelbau“, Ulrichstr. 47-51, Schillerstr. 34-42 und Lorcher Str. 57-57/1 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 2017 einstimmig zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss nebst Lagebericht 2017, die empfohlene Gewinnverwendung 2017 satzungsgemäß zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 zu erteilen.

In 2018 scheiden die beiden Aufsichtsräte, Herr Rudolf Steinbrecher und Herr Heinrich Ziller, nach drei Jahren Amtszeit turnusmäßig aus. Beide Herren stellen sich der Wiederwahl.

Rückblickend stellt der Aufsichtsrat fest, dass sich die Genossenschaft auch 2017 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. April 2018

Für den Aufsichtsrat  
Bernhard Gold  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Jahresabschluss

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE	2017	2017	2016
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		114,61	711,91
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.116.381,61		9.108.877,89
Grundstücke ohne Bauten	203.411,12		371.257,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.203,21	9.354.995,94	38.087,27
Anlagevermögen insgesamt		9.355.110,55	9.518.934,44
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	0,00		146.959,60
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.039.448,68		0,00
unfertige Leistungen	470.429,49		429.609,47
andere Vorräte	27.711,68	1.537.589,85	29.173,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.822,92		12.705,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
sonstige Vermögensgegenstände	9.490,00	25.312,92	27.113,19
Wertpapiere		0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.035.309,40		1.217.051,32
Bausparguthaben	60.620,53	1.095.929,93	60.327,93
Rechnungsabgrenzung		2.500,00	0,00
Bilanzsumme		12.016.443,25	11.441.875,47

PASSIVSEITE	2017 €	2017 €	2016 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.840,00		44.020,00
2 der verbleibenden Mitglieder	1.064.230,00		1.053.380,00
3 aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>930,00</u>	1.116.000,00	930,00
II. Ergebnizrücklagen			
1 Gesetzliche Rücklage	757.245,94		733.000,35
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	24.245,59		
Vorjahr €	15.847,63		
2 Bauerneuerungsrücklage	877.888,16		877.888,16
3 Andere Ergebnizrücklagen	<u>2.063.547,70</u>	3.698.681,80	1.887.942,62
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	605,08		
Vorjahr €	4.019,81		
für das Geschäftsjahr eingestellt / entnommen:			
eingestellt €	175.000,00		
eingestellt Vorjahr €	100.000,00		
III. Bilanzgewinn			
1 Jahresüberschuss	242.455,92		158.476,31
2 Entnahmen aus Ergebnizrücklagen			
3 Einstellungen in Ergebnizrücklagen	199.245,59	43.210,33	115.847,63
Eigenkapital insgesamt		<u>4.857.892,13</u>	4.639.789,81
<b>B. Rückstellungen</b>			
1 Steuerrückstellungen	19.000,67		18.503,65
2 Sonstige Rückstellungen	<u>153.976,13</u>	172.976,80	221.921,22
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.253.393,84		4.487.689,39
2 Spareinlagen	1.408.145,79		1.429.013,22
3 Erhaltene Anzahlungen	1.246.009,22		440.723,32
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	672,86		1.754,74
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.039,87		179.133,17
6 Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.202,15</u>	6.973.463,73	12.185,34
davon aus Steuern:			
€	5.668,75		
Vorjahr €	6.157,38		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	0,00		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		12.110,59	11.161,61
Bilanzsumme		<u>12.016.443,25</u>	<u>11.441.875,47</u>

# Jahresabschluss

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 €	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.696.780,21		2.657.424,03
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.310,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	990,00	2.697.770,21	2.223,34
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		933.309,10	157.754,93
3. Sonstige betriebliche Erträge		129.500,43	92.279,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.507.136,81	1.615.231,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		1.008.130,19	141.350,97
Rohergebnis		1.245.312,74	1.155.408,63
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		334.216,31	338.905,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		72.665,29	72.908,52
davon für Altersversorgung: € 1.297,08			
Vorjahr € 1.297,08			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		279.462,26	258.164,53
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		89.775,88	82.070,93
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		743,02	765,58
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		159.174,69	177.788,27
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.000,67	18.503,65
11. Ergebnis nach Steuern		291.760,66	207.833,16
12. Sonstige Steuern		49.304,74	49.356,85
13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		242.455,92	158.476,31
14. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		199.245,59	115.847,63
16. Bilanzgewinn		43.210,33	42.628,68



## 3. Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2017

### 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 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.

### 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.

Im Umlaufvermögen sind die Unfertigen Bauten 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.

# Jahresabschluss

---

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.

Für 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:

(siehe folgende Seite 21)

Die Zugänge betreffen Aktivierungen aus Wärmedämmmaßnahmen, Einbau einer Zentralheizung und Anbau von Vorstellbalkonen.

### Umlaufvermögen

Die Grundstücke mit unfertigen Bauten betreffen das im April 2017 begonnene Neubauvorhaben mit 12 Eigentumswohnungen in Bartenbach. Der Grundstücksanteil wurde aus dem Anlagevermögen hierher umgebucht.

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 470 (Vorjahr T€ 430) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen aus Vermietung € 1.101,00 (Vorjahr € 3.520,36)

sonstige Forderungen € 4.770,00 (Vorjahr € 2.140,00)

### Aktive Rechnungsabgrenzung

Enthalten ist eine vorausbezahlte Verbandsumlage.

### Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 10.850,00 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 € 14.000,00
  - Rückstellung für nicht abgerechnete Leistungen € 24.112,60
  - Rückstellung gem. § 249 Abs.1 HGB € 90.000,00

## 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	4.253.393,84 (4.487.689,39)	250.551,40 (249.002,28)	1.005.859,55 (1.001.275,26)	2.996.982,89 (3.237.411,85)	4.253.393,84 (4.487.689,39)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.246.009,22 (440.723,32)	1.246.009,22 *					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	672,86 (1.754,74)	672,86 (1.754,74)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.039,87 (179.133,17)	58.039,87 (179.133,17)					
Sonstige Verbindlichkeiten	7.202,15 (12.185,34)	7.202,15 (12.185,34)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.565.317,94</b> <b>(5.121.485,96)</b>	<b>1.562.475,50</b> <b>(882.798,85)</b>	<b>1.005.859,55</b> <b>(1.001.275,26)</b>	<b>2.996.982,89</b> <b>(3.237.411,85)</b>	<b>4.253.393,84</b> <b>(4.487.689,39)</b>		
Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist	363.001,99 (331.194,09)						
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	1.045.143,80 (1.097.819,13)						
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.973.463,73</b> <b>(6.550.499,18)</b>						

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 102.557,40 € Versicherungsentschädigungen enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von € 150,84 (Vorjahr € 179,67) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 244,22 (Vorjahr € 312,22) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

# Jahresabschluss

---

## 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 2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 1.619 (Vorjahr T€ 275). Gleichzeitig bestehen nicht zu bilanzierende Ansprüche aus beurkundeten Bauträger-Kaufverträgen. Als Sicherheiten für Dritte sind in diesem Zusammenhang Grundschulden i.H.v. 576 T€ für Käuferfinanzierung bestellt.

Gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen wurden Zahlungsverprechen i. H. von € 14.709,78 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 2017	950
Zugang 2017	73
Abgang 2017	55
Ende 2017	<u>968</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 10.850,00 erhöht.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 22 (Vorjahr 23) Arbeitnehmer, davon in Teilzeit 20 (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 19.02.2018

Der Vorstand:

# Jahresabschluss

Bruttoanlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2017
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	€
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	0,00	7.813,59
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	7.813,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.813,59
II. Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	15.876.032,30	281.431,43	0,00	0,00	0,00	0,00	16.157.463,73
Grundstücke ohne Bauten	371.257,37	0,00	0,00	0,00	167.846,25	0,00	203.411,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.404,46	2.053,19	8.403,54	0,00	0,00	0,00	62.054,11
Summe Sachanlagen	16.315.694,13	283.484,62	8.403,54	0,00	167.846,25	0,00	16.422.928,96
Anlagevermögen gesamt	16.323.507,72	283.484,62	8.403,54	0,00	167.846,25	0,00	16.430.742,55

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	AfA des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreib- ungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
7.101,68	597,30	0,00	0,00	0,00	0,00	7.698,98	114,61	711,91
7.101,68	597,30	0,00	0,00	0,00	0,00	7.698,98	114,61	711,91
6.767.154,41	273.927,71	0,00	0,00	0,00	0,00	7.041.082,12	9.116.381,61	9.108.877,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	203.411,12	371.257,37
30.317,19	4.937,25	8.403,54	0,00	0,00	0,00	26.850,90	35.203,21	38.087,27
6.797.471,60	278.864,96	8.403,54	0,00	0,00	0,00	7.067.933,02	9.354.995,94	9.518.222,53
6.804.573,28	279.462,26	8.403,54	0,00	0,00	0,00	7.075.632,00	9.355.110,55	9.518.934,44

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

---

### H. 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. Im Berichtsjahr wurden im üblichen Umfang notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Insbesondere wurde die Geschäftsstelle umgebaut und dabei eine energetische Fassadensanierung durchgeführt. Im Jahr 2017 wurde mit dem Bau von zwölf Eigentumswohnungen begonnen. Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ an Mitglieder erfüllt.

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 2017 und der Lagebericht 2017 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 2017 eine Überdeckung von T€ 878,6. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 242.455,92 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 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 2. März 2018 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 2017 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, 2. März 2018

vbw

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

gez.

Schwärzle

Vogel

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](http://www.bsv-gp.de)

73033 Göppingen  
Telefax: 07161 923 702  
Email: [info@bsv-gp.de](mailto:info@bsv-gp.de)



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg

