



Bericht für das Geschäftsjahr 2016



Geschäftsbericht 2016

Bauverein Waldshut eG
Waldshut-Tiengen
(Vermietungsgenossenschaft)

Geschäftsstelle:
Waldeckstr. 9
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon	0 77 51/31 15
und	0 77 51/8 97 90
Fax	0 77 51/7 06 74
E-Mail	info@bauvereinwaldshut.de
Homepage	www.bauvereinwaldshut.de

Sprechzeiten:

montags bis freitags	08.00 bis 12.00 Uhr
mittwochs Abendsprechstunde	17.00 bis 19.00 Uhr



Wir trauern um unsere
im Geschäftsjahr 2016
durch Tod von uns
gegangenen Mitglieder:

HEIDER Karl

KLEIN Klawdia

DR. KOSCHINSKI Ingo

KRESS Norbert

RIEHLE Heinrich

SCHÖNNAGEL Monika

TREFFLER Adam

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Mitgliederversammlung	5
Informationen im Überblick	6
Bericht des Vorstandes	
Allgemeiner Teil	7
Situation des Bauvereins	15
Bericht des Aufsichtsrates.....	22
Bilanz / Jahresabschluss	24
Allgemeine Angaben	25
Grundlagen des Jahresabschlusses	26
Rechtliche und steuerliche Verhältnisse.....	27
Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur	29
Entwicklung der Ertragslage.....	30
Bilanz zum 31.12.2016.....	32
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 - 31.12.2016.....	36
Erläuterungen	38
Anhang	42
Verbindlichkeitsspiegel 2016.....	45
Sonstige Angaben.....	46
Übersicht Entwicklung der Genossenschaft	48

Einladung des Bauvereins Waldshut eG zur 102. ordentlichen Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2016

Donnerstag, den 06. Juli 2017, um 19.00 Uhr

in Waldshut-Tiengen, in der
Cafeteria der Bildungs-Akademie, Waldshut, Friedrichstr. 3

Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V. Stuttgart, für das Geschäftsjahr 2015
Stellungnahme des Aufsichtsrates
3. Bericht des Vorstandes und Vorlage der Jahresrechnung 2016
4. Bericht des Aufsichtsrates 2016
5. Genehmigung des Jahresabschlusses 2016 mit Beschlussfassung über die Verteilung des Reingewinnes
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahlen in den Aufsichtsrat
8. Wünsche und Anregungen

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Oskar Maier

- a) Jahresabschluss und Geschäftsbericht können von den Mitgliedern in der Zeit vom 19.06.2017 bis zum 06.07.2017 während den allgemeinen Geschäftsstunden in den Büroräumen der Genossenschaft eingesehen werden.
- b) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge, sofern sie in die Zuständigkeit der Mitgliederversammlung fallen, nur in die Tagesordnung aufgenommen werden, wenn dies von mindestens dem zehnten Teil der Mitglieder so rechtzeitig beantragt wird, dass die Anträge entsprechend der Satzung bekanntgemacht werden können.
- c) Das Stimmrecht des Mitglieds ist gemäß § 23 der Satzung festgelegt.

Informationen im Überblick:

Gründung:	1909
Eintragung ins Genossenschaftsregister: Register-Nummer:	Amtsgericht Freiburg GnR 620055
Gegenstand des Unternehmens:	Vermietungsgenossenschaft
Mitgliedschaften:	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Verbund Hochrhein, Berlin
Gebäudebestand:	60 (incl. Neubau Ka 2a)
Wohnungsbestand:	407 (plus 1 Büro)
Anzahl Garagen:	78 (incl. Tiefgarage)
Anzahl Stellplätze:	135
Mitgliederzahl:	719
Geschäftsanteil:	155,00 €
Bilanzsumme:	9.788.202,80 €
Geschäftsguthaben:	1.011.987,41 €
Rücklagen:	1.706.197,94 €

Allgemeiner Teil

Bericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2016/2017

Deutsche Wirtschaft setzt stetigen Wachstumskurs fort

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

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

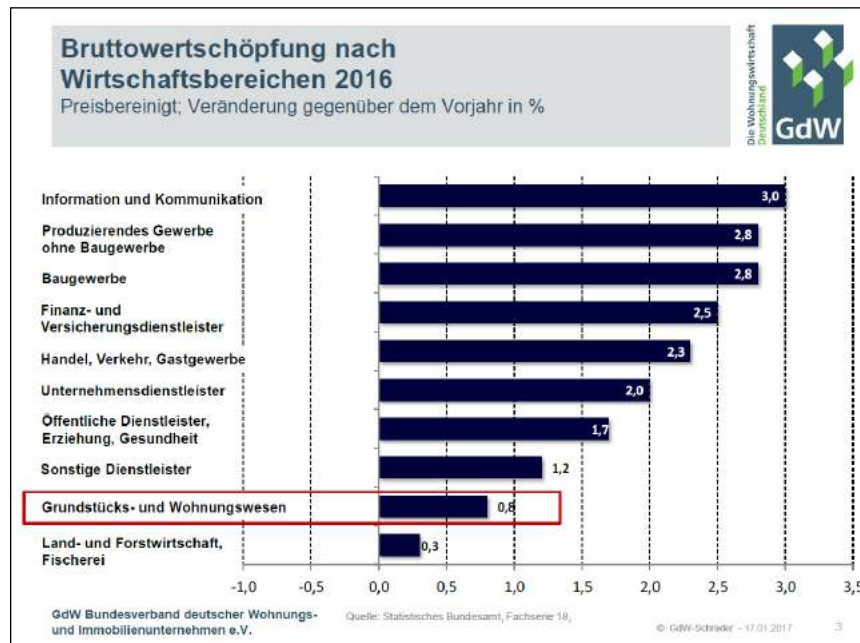
In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.



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

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 0,8 %

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



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

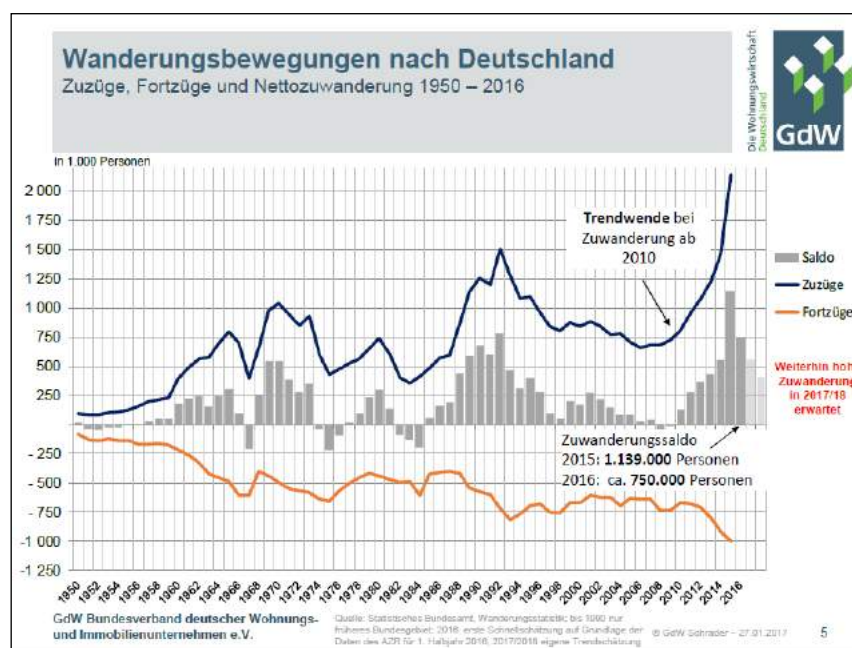
Erwerbstätigkeit erreicht erneut einen historischen Höchststand – Zuwanderung sinkt deutlich

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2016 wieder etwas stärker aus als in den Jahren zuvor (+0,9 % im Jahr 2015 und +0,8 % im Jahr 2014). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2017 zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen des IAB zeigen, dass im Zeitraum 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr netto notwendig wären, um das Arbeitskräftepotenzial einigermaßen konstant auf heutigem Niveau zu halten.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.



Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen einge-

pendelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkenntnisdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das BIP-Wachstum. Leicht gedämpft wurde es dagegen vom Außenbeitrag.

Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der inländische Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit +4,2 % sogar noch deutlich stärker. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5 % zu und waren auch im Jahr 2016 die größte, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen – das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen – stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5 %). Entscheidend für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Wohnbauten, die um 4,3 % höher waren als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 %. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde preisbereinigt um 1,7 % mehr investiert als im Vorjahr.

Trotz bremsender Impulse konnte auch der deutsche Außenhandel im Jahresdurchschnitt 2016 zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 % höher als im Vorjahr. Die Importe zeigten allerdings eine deutlich stärkere Dynamik (+3,4 %). Preisbereinigt überstieg der Wert der Importe den der Exporte leicht, sodass der Außenbeitrag das Wirtschaftswachstum geringfügig bremste.

Der private Verbrauch dürfte auch 2017 weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für die anerkannten Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Eine höhere Inflation als bisher dürfte den Zuwachs beim privaten Konsum aber bremsen. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4 %.

Gutes Klima für den Wohnungsbau

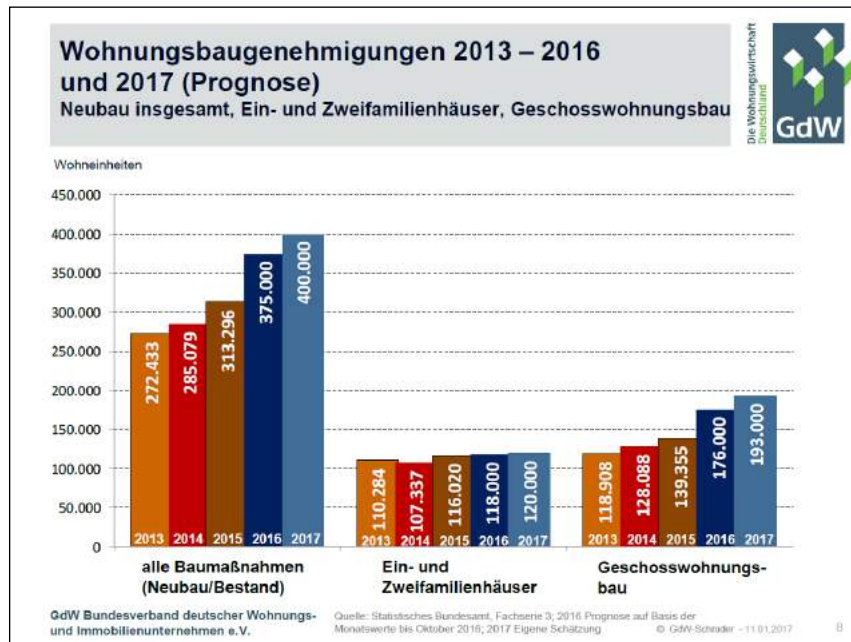
Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau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

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

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

Rund 375.000 Baugenehmigungen in 2016 – Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.



Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

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

325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit, das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020–2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Die Situation des Bauvereins

Unser Unternehmen

Bedingt durch den Neubau verfügt der Bauverein Waldshut eG zwischenzeitlich über 407 Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit (eigenes Büro). Damit stellt der Bauverein eine feste Größe auf dem Wohnungsmarkt im Stadtteil Waldshut dar. Sämtliche Häuser befinden sich im Gurtweiler Tal.

Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Waldshut-Tiengen weiterhin sehr hoch.

Der Bauverein verfügt über einen Interessentenpool, der sehr umfangreich geworden ist. Den Wohnungsbewerbern können wir derzeit nicht gerecht werden. Jährlich werden ca. 40-50 Wohnungen frei. Diese werden umgehend wieder vermietet, sofern keine vollständige Sanierung erforderlich ist.

Wir stellen fest, dass insbesondere bezahlbarer Wohnraum, dieser möglichst Stadt nah, nachgefragt wird. Auffällig ist auch, dass seit einigen Monaten größere Wohnungen (4 Zimmerwohnungen) verstärkt gesucht werden. Unsere Wohnungsumgebung ist insbesondere gekennzeichnet durch ihre zentrale Anbindung an den Bahnhof, Busbahnhof, an die Kindergärten, Schulzentren und die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Trotz dieser zentralen Lage ist die Wohngegend eher ruhig und zeichnet sich mit vielen Grünanlagen aus.

Der Bolzplatz für Kinder im Gaisbergweg wurde dieses Jahr wieder neu gerichtet.





Bestandswohnungen

Neben der laufenden Instandsetzung der Bestandswohnungen wurde im Jahr 2016 der Neubau in der Kalvarienbergstr. 2a fertiggestellt. Sämtliche 16 Wohnungen des Neubaus wurden in der Zeit vom 01.07.2016 bis 31.07.2017 bezogen.

Die Bilder zeigen den Neubau Kalvarienbergstr. 2a nach der Fertigstellung im Jahr 2016.





Im Zuge dieser Großmaßnahme und Schaffung der Außenanlage wurden auch die Eingangsbereiche der Häuser Schwarzwaldstr. 20 und 22 sowie Gaisbergweg 2 neu gestaltet.

Außerdem erfolgte hier ein Balkonanbau an den Giebelseiten beim Haus Gaisbergweg 2 und Schwarzwaldstr. 22.

Darüber hinaus wurden folgende Wohnungen umfangreich saniert:

Im Haus **Gaisbergweg 2 2. OG li.** wurde eine 3 Zimmerwohnung modernisiert. In diesem Zusammenhang wurde auf der linken Hausseite eine neue Heizzentrale geschaffen.

Ebenso wurde die Wohnung **Schwarzwaldstr. 13, 2.OG li.** modernisiert. Auch in diesem Haus wurde eine Gaszentralheizung eingebaut.

Weitere Wohnungssanierungen:

Waldeckstr. 11 EG eine 4 Zimmerwohnung

Waldeckstr. 11 1. OG eine 4 Zimmerwohnung

Schwarzwaldstr. 11 EG eine 4 Zimmerwohnung

Gaisbergweg 7 EG li eine 3 Zimmerwohnung

Gaisbergweg 17 EG re und

Gaisbergweg 17 1. OG re jeweils eine 4 Zimmerwohnung.

Mit der Sanierung der Wohnung in der **Schwarzwaldstr. 14 1. OG** wurde im Jahr 2016 begonnen.

Auch im Jahr 2016 wurden wieder Einbauküchen im Wert von ca. 75.000,- € eingebaut. Mithin verfügt nun mittlerweile jede dritte Wohnung über eine vom Bauverein eingebaute Küche.

Musterküche:



Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes bildete auch im Berichtsjahr 2016 den Kernbereich unserer Tätigkeit. Sollmieten für Wohnungen, Garagen und Stellplätze haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund Modernisierungen und Neuvermietungen der sanierten Wohnungen leicht erhöht.

Erfreulicherweise konnten auch im Berichtsjahr die gekündigten Wohnungen zeitnah weiter vermietet werden.

Der Bauverein hat derzeit nur einen sanierungsbedingten Leerstand. Die Forderungsausfälle blieben nach wie vor auf einem niedrigen Niveau.

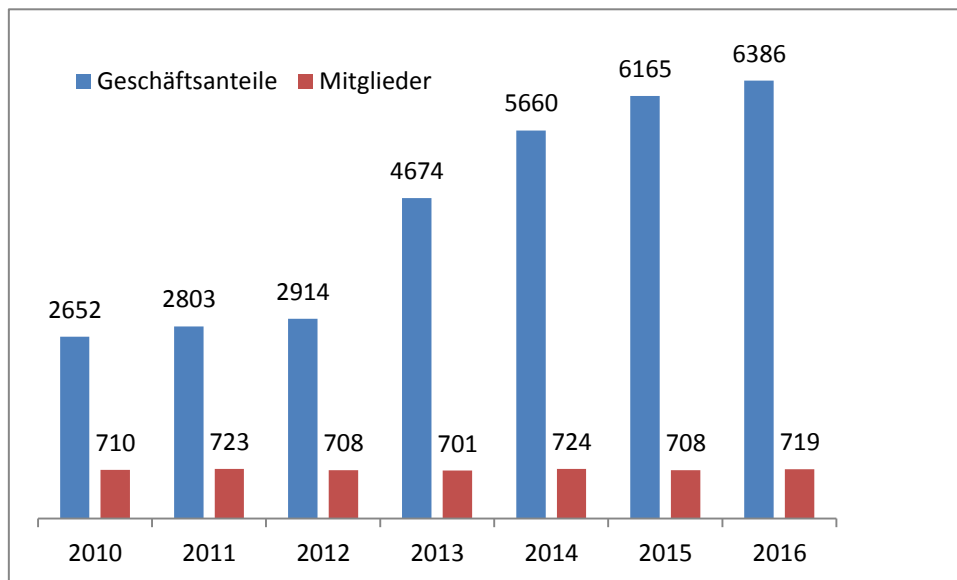
Gleichwohl mussten einige Mietforderungen abgeschrieben werden.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 708 Mitgliedern auf 719 erhöht. Dem Zugang von 56 Mitgliedern mit 431 Anteilen steht ein Abgang von 45 Mitgliedern mit insgesamt 210 Geschäftsanteilen gegenüber.

Die Gesamtzahl der Geschäftsanteile hat sich von 6165 auf 6386 Anteile erhöht.

Nach § 11 Abs. 1 unserer Satzung beträgt ein Geschäftsanteil 155 €.



Personal

In der Verwaltung unseres Bauvereins waren zum Jahresende 2016 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied noch zwei Teilzeitbeschäftigte angestellt. Daneben waren im Regiebetrieb fünf Vollzeitkräfte tätig.

Vorstand

Der Vorstand besteht aus folgenden Personen:

Andreas Kunzelmann, geschäftsführender Vorstand
Roland Arzner, nebenamtlicher Vorstand



Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Personen:

Oskar Maier, Steuerberater, Aufsichtsratsvorsitzender
Felix Baumgartner, Entwicklungsingenieur, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Andreas Aicher, Technischer Betriebswirt
Karin Gärtner, Bauzeichnerin
Werner Roth, Rentner

Beim Aufsichtsrat stehen in der Mitgliederversammlung am 06.07.2017 Frau Karin Gärtner und Herr Andreas Aicher zur Wiederwahl an.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2017

Vorstand und Aufsichtsrat haben bereits im 4. Quartal 2016 die grundlegende Weichenstellung für die Aktivitäten im Jahr 2017 gestellt. Es stehen wieder viele Wohnungssanierungen auf dem Plan.

Folgende Wohnungen werden saniert:

Kalvarienbergstr. 7 DG li
Kalvarienbergstr. 3 EG li
Kalvarienbergstr. 3 1. OG li
Kalvarienbergstr. 3 EG re
Kalvarienbergstr. 8 1. OG li
Gaisbergweg 2 DG li.
Gaisbergweg 5 2. OG
Gaisbergweg 17 1. OG li
Schwarzwaldstr. 10 DG

Daneben sind noch Balkonbauten geplant sowie eine Dachneueindeckung im Gaisbergweg 2.

Dank

an die Mieter

Sanierungsarbeiten in diversen Wohnungen verursachten bei den Mietern auch im Jahr 2016 wieder erhebliche Unannehmlichkeiten und Einschränkungen. Wir bedanken uns bei den betroffenen Mietern ganz herzlich für ihr Verständnis und ihre Geduld.

an Organe

Die Organe der Genossenschaft, Aufsichtsrat, Vorstand und Mitgliederversammlung haben über alle gemäß Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten. Die notwendigen Beschlüsse wurden, soweit erforderlich, gemeinsam gefasst. Am 14.06.2017 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 vorgelegt. Die gesetzliche Prüfung durch den Verband wird vom 06.11. bis 09.11.2017 erfolgen.

Durch das gute Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat konnten die Probleme, die sich im Laufe eines Geschäftsjahres ergeben, zufriedenstellend gelöst werden. Ein herzliches Dankeschön hierfür.

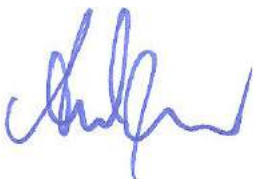
an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Der Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und des Regiebetriebes für die bewährte und zuverlässige Zusammenarbeit.

Ein **besonderer Dank** gilt auch **allen unseren Mitgliedern, Geschäftsfreunden, Handwerkern, den Behörden und Verwaltungen, der Sparkasse, dem Architekturbüro Jehle**, die uns in unserer Arbeit unterstützen. Wir bedanken uns recht herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Waldshut-Tiengen, den 16.06.2017

Der Vorstand



Andreas Kunzelmann



Roland Arzner

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Das Geschäftsjahr 2016 war, wie in den vergangenen Jahren, geprägt von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die laufenden Sanierungsarbeiten dienten der Verbesserung der Wohnqualität, besonders im Sanitärbereich, Einbauküchen und wenn möglich durch den Anbau von Balkonen.

Der in 2015 begonnene Neubau in der Kalvarienbergstr. 2a in Waldshut wurde im Juni 2016 fertig gestellt und sämtliche Wohnungen im Laufe des Monats Juli 2016 von den Mietern bezogen.

Zur Bestandsverbesserung und Hebung der Wohnqualität wurden u. a. in den Objekten Schwarzwaldstr. 11, 13, 14 und 22 und Gaisbergweg 2 umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In verschiedenen anderen Objekten wurden Wohnungen grundlegend saniert.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über Geschäftsverläufe sowie geplante und abgeschlossene Baumaßnahmen unterrichtet. Im Kalenderjahr 2016 wurden 4 Sitzungen abgehalten, notwendige Beschlüsse wurden nach entsprechender Beratung gefasst.

Jahresabschluss und Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2016 wurden vom Aufsichtsrat behandelt. Als Ergebnis seiner Tätigkeit stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag der Gewinnverteilung des Vorstandes an und bittet die Mitglieder, dem Jahresabschluss und der Verwendung des Bilanzgewinns in der Mitgliederversammlung zuzustimmen.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2016 ist noch nicht erfolgt. Für das Geschäftsjahr 2015 wurde diese in der Zeit vom 18. Oktober 2016 bis 21. Oktober 2016 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in den Räumen der Genossenschaft durchgeführt. Der Prüfbericht vom 21. Oktober 2016 wurde in gemeinsamer Sitzung vom Vorstand und Aufsichtsrat behandelt.

Ausblick:

Der fertiggestellte Neubau in der Kalvarienbergstr. 2 wurde von den Mietern positiv aufgenommen und wertet den Gesamtwohnungsbestand des Bauvereins weiter auf.

Der Bauverein ist bestrebt, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten die vorhandene Bausubstanz zu sanieren und entsprechend den derzeitigen Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt anzupassen. Aufgrund erheblichen Sanierungsbedarfs des Altwohnungsbestands vom Bauverein kann in den nächsten Jahren das Hauptaugenmerk nur auf die zeitgemäße Sanierung gelegt werden.

Durch Schreiben vom 04.05.2017 wurden wir vom Baurechtsamt - Denkmalamt der Stadt Waldshut-Tiengen darauf hingewiesen, dass gemäß einer Auflistung des Landesamtes für Denkmalpflege ein Großteil des Gebäudebestandes im Gurtweiler Tal eine schützenswerte Sachgesamtheit im Sinne des Denkmalschutzgesetzes darstellt. Diese Verfügung stellt eine erhebliche Aufgabe für Vorstand und Aufsichtsrat dar. Künftige Baumaßnahmen und Renovierungsarbeiten sind im Voraus mit der Denkmalschutzbehörde sowie der Stadtverwaltung abzustimmen. Durch diese Auflagen werden auch erhebliche Mehrkosten auf den Bauverein und letztlich auf die Mieter zukommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die gute Zusammenarbeit und spricht ihm und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Der Dank gilt auch den Mitgliedern für ihre Treue zum Bauverein Waldshut.

Waldshut-Tiengen, 16.06.2017



Oskar Maier

Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz / Jahresabschluss

2015

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 21.07.2016 wurde dem Jahresabschluss 31.12.2015 sowie der in der Versammlung vorgeschlagenen Gewinnverteilung zugestimmt.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

2016

Bilanz

Die Bilanzsumme beläuft sich auf 9.788.202,80 €. Sie setzt sich zusammen aus der Aktivierung des Neubaus Kalvarienbergstr. 2a und anderen zu bilanzierenden Maßnahmen.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 475.242,58 € (Vorjahr 434.872,73 €).

An flüssigen Mitteln verfügt der Bauverein über 232.787,66 € (Vorjahr 182.450,04 €). Die Rückstellung für Bauinstandhaltung beträgt am Ende des Rechnungsjahres unverändert 454.117,87 €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute belaufen sich auf 6.151.773,96 € (Vorjahr 5.242.439,69 €).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 2.042.129,79 € (Vorjahr 1.914.443,41 €). Nach den Gesamtausgaben, die neben den Ausgabepositionen für Personal, Abschreibungen und Zinsen die beachtliche Summe von 1.845.973,33 € für Neubau, Modernisierungen und Instandsetzungen beinhalten, verbleibt ein Jahresüberschuss von 37.617,29 € (Vorjahr 79.985,41 €).

Fazit

Die Finanzstrukturen des Bauvereins können als ausgewogen bezeichnet werden. Sie werden es ermöglichen, den dringenden künftigen Investitionsaufgaben auch weiterhin sukzessive nachzukommen.

1. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses umfasst die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf der Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen Anhang und weitere Abschlussbestandteile zu erstellen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handelsrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen der Satzung.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.



2. Grundlagen des Jahresabschlusses

2.1 Buchführung und Inventar

Für das Unternehmen besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde mit dem Programm „inhouse“ erstellt. Die dabei eingesetzte Software erfüllt die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung.

Das Vorratsvermögen wurde von der Genossenschaft bestandsmäßig zum Abschlusstichtag erfasst.

2.2 Festlegung über die Ausübung von Wahlrechten

Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung haben wir Ansatz, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen auf der Grundlage des Handelsrechts ausgeübt.

2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software „inhouse“ erfüllt die Voraussetzungen für die ordnungsmäßige Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsnachweis ordnungsgemäß entwickelt.

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken - soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren - ist durch die Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Erläuterungsteil ausführlich dargestellt. Auf weitergehende Erläuterungen im Anhang wird hingewiesen.



3. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

3.1 Rechtliche Verhältnisse

Firma: Bauverein Waldshut eG

Rechtsform: eingetragene Genossenschaft

Sitz: Waldshut-Tiengen

Anschrift: Waldeckstraße 9
79761 Waldshut-Tiengen

Gründung am: 22. Mai 1909

Eintragung ins
Genossenschaftsregister: Amtsgericht Freiburg

Register-Nummer: GnR 620055

Gegenstand des
Unternehmens: Vermietungsgenossenschaft

Geschäftsjahr: 01. Januar bis 31. Dezember

Genossenschaftskapital: 986.365,62 € (Stand 31.12.2016)

Geschäftsführung: Andreas Kunzelmann, Geschäftsführer

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag liegen nicht vor.



3.2 Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Waldshut-Tiengen

Steuernummer: 20001/07085

Das Unternehmen ist gemäß § 1 KStG von der Körperschaftsteuer befreit.

3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse

Größenmerkmale

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Betrag in Euro	2016	2015
Bilanzsumme	9.788.202,80	8.799.292,18
Umsatzerlöse	2.042.129,79	1.914.443,41

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 267, 276, 288 HGB Gebrauch gemacht.



Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur	Bilanz zum 31.12.2016		Bilanz zum 31.12.2015		Änderung ggü. d. Vorjahr in TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
AKTIVA					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	9.110,4	93,1	8.241,3	93,7	867,1
Unfertige Leistungen	373,1	3,8	339,3	3,9	33,8
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	71,9	0,7	36,2	0,4	37,7
Flüssige Mittel/Wertpapiere	232,8	2,4	182,4	2,0	50,4
Summe Aktiva	9.788,2	100,0	8.799,2	100,0	989,0
<hr/>					
Kapitalstruktur	Bilanz zum 31.12.2016		Bilanz zum 31.12.2015		Änderung ggü. d. Vorjahr in TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
PASSIVA					
Eigenkapital	2.752,0	28,1	2.717,5	30,9	34,5
Rückstellungen	495,5	5,1	484,3	5,5	11,2
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	6.151,8	62,9	5.242,4	59,6	909,4
Lieferverbindlichkeiten	383,5	3,9	351,2	4,0	32,3
Sonstige Verbindlichkeiten	5,4	0,0	3,8	0,0	1,6
Summe Passiva	9.788,2	100,0	8.799,2	100,0	989,0



Entwicklung der Ertragslage

Ertragslage	01.01. bis 31.12.2016		01.01. bis 31.12.2015	
	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	2.077,6	100	1.932,4	100
= Gesamtleistung	2.077,6	100	1.932,4	100
+ sonst. betriebliche Erträge	60,9	2,9	137,2	7,1
+ andere aktivierte Eigenleistungen	41,5	2,0	0,0	0,0
- Hausbewirtschaftung	1.037,2	49,9	911,2	47,2
- Personalaufwand	426,5	20,5	445,5	23,1
- Abschreibungen	475,2	22,8	434,9	22,5
- sonst. betrieblicher Aufwand	72,5	3,5	74,3	3,8
+ Finanzerträge	1,0	0,0	0,7	0,0
- Finanzaufwand	96,9	4,6	89,6	4,6
= Ergebnis nach Steuern	72,7		114,8	
- sonstige Steuern	35,1	1,7	34,8	1,8
= Jahresergebnis	37,6	1,8	80,0	4,1

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresergebnis von 37,6 TEuro (Vorjahr: 80,0 TEuro) ab.

Die Umsatzerlöse betragen im Berichtszeitraum 2.077,6 TEuro. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr 2015 (1.932,4 TEuro) um 7,51 % erhöht.

Die Löhne und Gehälter 2016 betragen 334,3 TEuro gegenüber 349,7 TEuro im Vergleichszeitraum 2015. Dies entspricht einer Veränderungsrate um 4,4 % und einem absoluten Abgang von 15,4 TEuro. Für nicht genommenen Urlaub wurden zusätzlich 14,6 TEuro den Rückstellungen zugeführt (2015: 12,2 TEuro).

An sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung fielen im Berichtsjahr 2016 82,6 TEuro an. In 2015 belief sich der entsprechende Wert auf 87,7 TEuro. Der Betrag der absoluten Reduzierung in Höhe von 5,1 TEuro entspricht einer Veränderungsrate von 5,8 %.



Als Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurden in 2016 37,6 TEuro erzielt. Im Vorjahr 2015 wurde demgegenüber ein Betrag von 80,0 TEuro ausgewiesen. Die Abnahme gegenüber 2015 betrug 53 %.



4. Bilanz zum 31. Dezember 2016



AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2016 €	2016 €	2015 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	8.440.048,27		5.964.729,27
Grundstücke mit anderen Bauten	253.523,00		271.427,00
Grundstücke ohne Bauten (AV)	29.926,26		29.926,26
Anlagen im Bau	0,00		1.706.941,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.903,00		268.271,00
Geleistete Anzahlungen	2.000,00	9.110.400,53	0,00
Anlagevermögen insgesamt		9.110.401,53	8.241.295,92
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	349.294,54		313.791,38
Andere Vorräte	23.779,32	373.073,86	25.547,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.039,75		36.207,19
Sonstige Vermögensgegenstände	36.900,00	71.939,75	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	95.531,35		81.894,51
Bausparguthaben	137.256,31	232.787,66	100.555,53
Bilanzsumme		9.788.202,80	8.799.292,18



PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2016	2016	2015
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.536,79		31.153,16
GG gekündigte Anteile verbl. Mitglieder	1.085,00		0,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>986.365,62</u>	1.011.987,41	949.298,78
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 3.464,38			
Vorjahr € 6.276,22			
Gesetzliche Rücklage	650.260,00		646.460,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 3.800,00			
Vorjahr € 8.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.055.937,94</u>	1.706.197,94	1.050.473,65
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 5.464,29			
Vorjahr € 5.402,82			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			
Vorjahr € 32.000,00			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	37.617,29		79.985,41
Einstellungen in Ergebnisrücklagen (gesetzl. + andere)	3.800,00	33.817,29	40.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>2.752.002,64</u>	<u>2.717.371,00</u>



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2016	2016	2015
	€	€	€
Übertrag:			
		2.752.002,64	2.717.371,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	454.117,87		454.117,87
Sonstige Rückstellungen	<u>41.369,00</u>	495.486,87	30.222,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.151.773,96		5.242.439,69
Erhaltene Anzahlungen	333.568,56		317.286,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.600,19		20.430,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.370,37		13.522,48
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.400,21</u>	6.540.713,29	3.902,56
Davon Steuern:			
€ 4.533,01			
Vorjahr	€ 3.902,16		
Bilanzsumme		<u>9.788.202,80</u>	<u>8.799.292,18</u>



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

	Geschäftsjahr 2016 €	2016 €	Vorjahr 2015 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.042.129,79	1.914.443,41
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		35.503,16	17.965,09
Sonstige betriebliche Erträge		60.894,90	130.526,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		41.528,00	6.720,00
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.037.179,30	911.230,35
Rohergebnis		1.142.876,55	1.158.424,31
 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	343.934,51		357.801,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	82.632,48	426.566,99	87.689,23
Davon für Altersversorgung:			
€ 7.287,42			
Vorjahr € 7.507,74			
 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		475.242,58	434.872,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		72.484,31	74.359,27
Übertrag:		168.582,67	203.701,15



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	2016 €	2015 €
Übertrag:	168.582,67	203.701,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.010,08	657,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	96.925,96	89.568,98
Ergebnis nach Steuern	72.666,79	114.789,89
Sonstige Steuern	35.049,50	34.804,48
Jahresüberschuss	37.617,29	79.985,41
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.800,00	40.000,00
Bilanzgewinn	33.817,29	39.985,41



5. Erläuterungen zu den Bilanzposten

PASSIVSEITE

Eigenkapital

Geschäftsguthaben:	31.12.2016	€	1.011.987,41
	31.12.2015	€	980.451,94
	31.12.2016	€	25.621,79
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder und GG gekündigte Anteile verbl. Mitglieder	31.12.2015	€	31.153,16
	31.12.2016	€	986.365,62
der verbleibenden Mitglieder	31.12.2015	€	949.298,78

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 01.01.2016	€	949.298,78
Zugang		
Einzahlungen	€	68.113,63
Übertragungen	€	465,00
Summe Zugang		68.578,63

**Abgang**

Gekündigte Geschäftsanteile	€	17.008,50
Teilaufkündigung	€	1.085,00
Übertragungen	€	5.425,00
Tod	€	1.550,00
Ausschluss	€	5.978,29
Aufkündigung Tod frühere Jahre	€	465,00
Summe Abgang	€	31.511,79
Stand 31.12.2016	€	986.365,62

Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2016	€	5.400,21
31.12.2015	€	3.902,56

- davon Steuern: € 4.533,01

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern und Sozialversicherung Auseinandersetzungsguthaben / nicht abgehobene Dividende / Überzahlungen (Konten 4822, 4890)	€	867,20
---	---	--------

**Sonstige Rückstellungen**

	Stand 01.01.2016	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2016
Prüfungskosten	7.000,00			7.000,00
Bilanzierungskosten	4.000,00		2.895,00	6.895,00
Mitgliederversammlung	7.000,00	3.500,00		3.500,00
Rückst./ Verw.kosten/Urlaub	12.222,00		11.752,00	23.974,00
Gesamt	30.222,00	3.500,00	14.647,00	41.369,00



<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2016	€	8.600,19
	31.12.2015	€	20.430,21

Teilweise bestehen auf den Mietkonten Guthaben, die entweder vorausbezahlt wurden oder sich aus den Betriebskostenabrechnungen ergeben, die für einen späteren Aufwand bei der Wohnungsräumung verwendet werden sollen.



6. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Bauverein Waldshut eG mit Sitz in 79761 Waldshut-Tiengen ist beim Amtsgericht Freiburg unter Nummer GnR 620055 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gem. §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Der Bauverein Waldshut eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der 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) gem. Art. 75 EGHGB aufgestellt.



B: Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungswahlrecht, für Rückstellungen für Bauinstandsetzung, das nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurde entsprechend Art. EGHGB beibehalten.

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	20,0 %
Wohngebäude		
- Altbauten auf eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren ab 1980:		
- Neubauten	linear	1,5 %
Andere Bauten	linear	5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,7% bis 33,33 %

Die Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte gemäß § 252 HGB.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € bis 1.000 €) werden jährlich in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gem. Art. 67 Abs. 3 S.1 EGHGB beibehalten. Die Bewertung erfolgte nach den Preisverhältnissen zum 31.12.2010.



C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 349.294,54 (Vorjahr: € 313.791,38) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Es bestehen keine Forderungen mit Zahlungsziel über einem Jahr.

Auf dem nächsten Blatt folgt der Verbindlichkeitspiegel:



Verbindlichkeitsspiegel 2016

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	Insgesamt €	Davon				Art der Siche- rung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.151.773,96 (5.242.439,69)	297.406,84 (222.167,53)	1.150.211,50 (1.161.832,18)	4.704.155,62 (3.858.439,98)	6.151.773,96 (5.242.439,69)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	333.568,56 (317.286,37)	333.568,56* (317.286,37)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.600,19 (20.430,21)	8.600,19 (20.430,21)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.370,37 (13.522,48)	41.370,37 (13.522,48)				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.400,21 (3.902,56)	5.400,21 (3.902,56)				
Gesamtbetrag	6.540.713,29 (5.597.581,31)	686.346,17 (577.309,15)	1.150.211,50 (1.161.832,18)	4.704.155,62 (3.858.439,98)	6.151.773,96 (5.242.439,69)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an



D. Sonstige Angaben:

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2016	708	6165
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte (inkl. Umbuchungen)	56	431
<u>Abgang</u>		
Korrektur Vorjahre	1	3
durch Übertragungen	5	35
durch Tod	3	10
durch Ausschluss	10	45
durch Kündigungen	26	110
Teilaufkündigungen	0	7
Stand 31.12.2016	<u>719</u>	<u>6.386</u>

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 37.066,84 € erhöht.

Nach § 12 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht.



3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Andreas Kunzelmann	Geschäftsführer
Roland Arzner	Bürgermeister

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Oskar Maier	Steuerberater	Aufsichtsratsvorsitzender
Felix Baumgartner	Entwicklungsingenieur	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender/ Schriftführer
Andreas Aicher	Techn. Betriebswirt	stellv. Schriftführer
Karin Gärtner	Bauzeichnerin	
Werner Roth	Rentner	

6. Ausschüsse

a) Bau-Ausschuss	Karin Gärtner, Werner Roth
b) Prüfungsausschuss	Andreas Aicher, Werner Roth

Waldshut, den 17.05.2017

Der Vorstand:

Andreas Kunzelmann

Roland Arzner



Übersicht über die Entwicklung der Genossenschaft

Jahr	Mitglieder	Häuser	Grundstücke, Häuser, Garagen + Geschäftsaus- stattung	Geschäfts- guthaben	Rücklagen und Rückstellungen	Dividende in %
1910	213	4	160 108,94	29 465,50	395,71	0,00
1915	156	7	221 896,68	35 987,52	2 313,57	0,00
1920	213	11	1 831 080,29	80 609,09	6 102,00	3,50
1925	292	23	615 367,13	42 127,77	61 431,04	0,00
1930	375	38	1 708 815,91	110 931,30	69 086,42	4,00
1935	372	42	1 793 192,00	132 972,36	85 213,76	3,50
1940	368	42	1 661 149,57	136 124,97	109 671,68	3,50
1945	359	42	1 562 446,92	176 060,56	231 552,26	0,00
1950	459	44	1 358 009,72	174 839,93	855 988,24	0,00
1955	575	53	2 090 593,20	292 996,25	187 439,30	4,00
1960	624	55	2 489 958,49	390 377,31	330 698,92	4,00
1965	684	58	2 883 183,20	490 732,89	418 904,10	4,00
1970	789	59	3 267 025,04	616 214,89	702 567,17	4,00
1975	831	59	3 681 046,32	730 207,46	1 269 351,43	4,00
1980	819	59	4 093 608,00	779 726,40	1 744 756,60	2,56
1985	825	59	4 608 917,50	790 360,74	2 470 598,99	2,56
1990	809	59	5 290 541,98	795 209,42	2 874 859,79	2,56
1995	815	59	6 269 263,44	833 274,20	3 264 875,30	2,80
1996	821	59	6 136 376,44	844 276,69	3 018 276,51	2,80
1997	820	59	6 182 860,44	828 498,41	2 910 644,97	2,80
1998	817	59	6 297 509,44	833 901,05	3 033 403,05	2,80
1999	808	59	6 608 923,44	834 065,90	3 278 993,24	2,80
2000	811	59	6 731 065,67	839 728,16	3 180 900,04	2,80
2001	809	59	7 261 422,49	833 275,85	3 417 187,26	4,00
2002	781	59	3 703 256,49	428 401,22	1 844 313,28	4,00
2003	788	59	3 720 064,82	419 540,22	1 844 313,28	4,00
2004	782	59	3 712 897,94	421 926,68	1 941 508,84	4,00
2005	790	59	3 858 344,48	438 289,11	1 948 608,47	4,00
2006	780	59	4 190 201,57	437 440,88	2 094 611,99	4,00
2007	769	59	4 265 521,91	434 921,17	2 159 869,60	4,00
2008	764	59	4 332 525,43	435 277,36	2 155 431,42	4,00
2009	747	59	4 481 617,74	428 562,57	2 216 160,49	4,00
2010	710	59	4 587 471,12	411 168,86	2 280 674,73	4,00
2011	723	59	4 761 557,53	431 920,49	2 282 125,86	4,00
2012	708	59	5 548 471,53	446 589,16	2 351 832,98	4,00
2013	701	59	5.772.633,53	720 461,38	2.404.919,55	4,00
2014	724	59	6.388.987,53	867 308,44	2.227.029,58	4,00
2015	708	59	8 241 295,92	949 298,78	2 181 273,52	4,00
2016	719	60	9 110 401,53	1 011 987,41	2 201 684,81	