

Geschäftsbericht 2020



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland

Baugenossenschaft Zell i. W. eG

Verwaltungsorgane

Vorstand:

Peter Wassmer, Bautechniker (FS)
Hauptamtliches Vorstandsmitglied
Geschäftsführer

Thomas Dietsche, Steuerberater
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

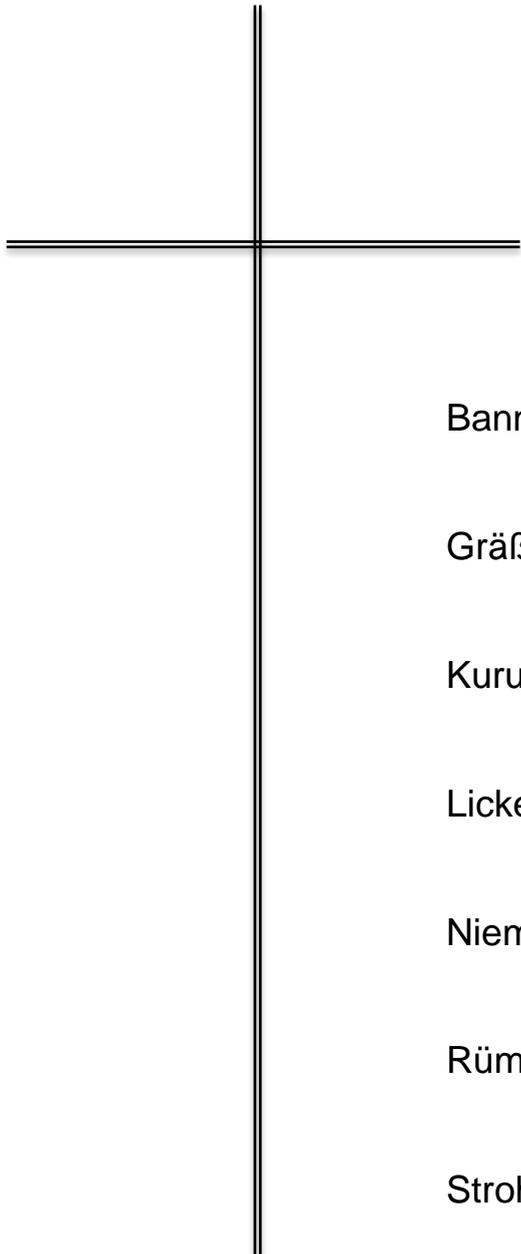
Aufsichtsrat:

Roland Seger	Vorsitzender
Dr. Thilo Fessmann	Stellv. Vorsitzender
Luciano Accumanno	
Markus Nothstein	
Karl-Heinz Rued	

Prüfungsverband:

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

**Wir trauern um die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020
verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft**



Bannholzer Bertram

Gräßlin Klaus Jürgen

Kuruc Walter

Lickert Werner

Niemann Rainer

Rümmele Gerhard

Strohm Margarete

Der Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

**Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	2020 €	2020 €	2019 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	12.071.214,86		9.400.289,27
2. Grundstücke mit anderen Bauten	84.792,94		87.032,94
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.486,24		21.063,32
4. Anlagen im Bau	0,00		1.813.572,91
5. Bauvorbereitungskosten	<u>29.119,73</u>	12.201.613,77	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>150,00</u>	150,00
Anlagevermögen insgesamt		12.201.763,77	11.322.108,44

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		12.201.763,77	11.322.108,44
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		167.199,47	159.654,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.642,92		4.536,70
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.582,73</u>	7.225,65	129,54
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	62.838,23		410.132,15
2. Bausparguthaben	<u>63.469,19</u>	126.307,42	54.335,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.231,51</u>	2.800,36
Bilanzsumme		<u>12.503.727,82</u>	<u>11.953.696,38</u>

PASSIVSEITE

	2020 €	2020 €	2019 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.325,88		14.224,90
2. der verbleibenden Mitglieder	554.382,53		551.502,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	571.708,41	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	5.137,47		
Vorjahr €	8.537,98		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	419.655,00		389.455,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	30.200,00		
Vorjahr €	23.700,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	643.041,92		643.041,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.631.354,24</u>	3.694.051,16	2.375.433,02
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	15.921,22		
Vorjahr €	15.856,59		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	240.000,00		
Vorjahr €	185.000,00		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	301.975,39		236.700,50
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>270.200,00</u>	31.775,39	<u>208.700,00</u>
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		4.297.534,96	4.004.257,36

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		4.297.534,96	4.004.257,36
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		93.800,00	19.430,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.832.986,25		7.681.255,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28		2.684,28
3. Erhaltene Anzahlungen	154.394,10		150.056,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.490,47		10.581,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.145,45		70.872,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.201,31</u>	8.108.901,86	11.342,90
davon aus Steuern:			
€	4.488,20		
Vorjahr €	1.307,55		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	1.270,16		
Vorjahr €	1.131,71		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.491,00</u>	<u>3.216,00</u>
Bilanzsumme		<u>12.503.727,82 11.953.696,38</u>	

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.360.947,77	1.258.639,86
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.545,38	6.712,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	22.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		28.903,82	14.632,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		383.614,65	410.994,11
6. Rohergebnis		1.013.782,32	891.890,67
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	131.476,97		124.515,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	34.224,82	156,274,39	31.758,97
davon für Altersversorgung:			
€ 4.800,00			
Vorjahr € 4.920,00			
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		326.997,95	273.379,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		63.648,30	75.919,83
Übertrag:		457.434,28	386.316,92

	2020 €	2020	2019 €
Übertrag:		457.434,28	386.316,92
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,50	4,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		292,13	247,04
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		126.989,56	120.600,93
13. Ergebnis nach Steuern		330.741,35	265.967,53
14. Sonstige Steuern		28.765,96	29.267,03
15. Jahresüberschuss		301.975,39	236.700,50
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		270.200,00	208.700,00
17. Bilanzgewinn		31.775,39	28.000,50

Baubeginn Neubauvorhaben Liebeckstr. 13 (Ersatzneubau)

2016 wurde die Neubautätigkeit seit ca. 45 Jahren wieder aufgenommen.

Nach der Auslobung eines Architektenwettbewerbes Liebeckstr. 5-15 wurde das Büro THOMA LAY BUCHLER aus Todtnau mit der Planung des ersten Bauabschnittes beauftragt. Geplant wurden drei identische Baukörper mit insgesamt 36 Wohnungen.

Dem dritten Neubau (Bauabschnitt III) ging der Abbruch des Gebäudes Liebeckstr. 13/15 voraus, welches sich nicht mehr als sanierungswürdig erwies. Somit entsteht ein Neubau mit zwei zusätzlichen Wohnungen.

Die Wohnungen verteilen sich auf vier 4-Zimmerwohnungen, zwei großzügige 3-Zimmer Wohnungen, drei 2-Zimmerwohnungen und drei 1,5-Zimmerwohnungen.

Mit einer zusätzlichen Wohnfläche zum Bestand von ca. 370 qm. Die Gesamtwohnfläche beträgt 930 qm. Die Wohnungen im Gartengeschoß und im Erdgeschoß sind, wie vom Gesetzgeber gefordert, barrierefrei gestaltet und bis ins hohe Alter nutzbar. Das Gebäude wird ebenfalls über das Nahwärmenetz West der EWS mit Wärme versorgt.

Bezugsfertig wird das Gebäude voraussichtlich im Herbst 2022. Die Wohnungen sollen nach Fertigstellung zu einem Mietpreis von 9,00 €/qm vermietet werden.

Die Baukosten ohne Grundstück liegen laut Kostenberechnung bei 2,4 Mio €.

Mit den Bauarbeiten wurde im Mai 2021 begonnen. Derzeit sind die Handwerker mit den Rohbauarbeiten beschäftigt.



Fertigstellung Neubau von 12 Garagen (Ersatzneubau)

Bereits 2020 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, die 9 baufälligen und von den Abmessungen nicht mehr zeitgemäßen Garagen abzureißen.

Von der Baugenossenschaft wurde in Eigenregie die Bebauung des Platzes mit 12 neuen Garagen einschließlich der Eingabe des notwendigen Bauantrags geplant. Die Garagen wurden versetzt und direkt an die Grundstücksgrenze der Bahn bzw. Baugenossenschaft gesetzt, um mehr Platz für die 3 zusätzlichen Garagen zu schaffen.

Nach Erhalt der Baugenehmigung wurde mit dem Abbruch der bestehenden Garagen und der Umsetzung der Neubebauung im März 2021 begonnen.

Die Garagen mit den Außenmaßen 6 x 3 m wurden als Fertigteilgaragen errichtet. Die Fundamente wurden vorab von einer ortsansässigen Tiefbaufirma gegossen.

Die Garagen konnten zum 1. Juni 2021 an die neuen Nutzer übergeben werden. Sie wurden für 55,- € pro Garage vermietet.

Die Baukosten ohne Grundstück für Garagen und Fundament liegen bei 80.300,- €.



Anhang

3. Anhang des Jahresabschlusses 2020

der Baugenossenschaft Zell im Wiesental eG
mit Sitz in Zell i. W.
eingetragen beim Amtsgericht Freiburg i.Br.
unter der Nummer GnR 660009

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenem Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.
Von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Der Ausweis der Mietkautionen wurde im Geschäftsjahr auf einen Nettoausweis umgestellt, d.h. es werden nur noch gekündigte aber noch nicht ausbezahlte Kautionen unter Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Insoweit ist der Vorjahreswert bei den Bilanzpositionen flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung nicht vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. In die Herstellungskosten werden eigene Bauleistungen einbezogen.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer um 20 - 25 Jahren verlängert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohngebäude, Garagen	linear	1,3% bis 4,0%
Andere Bauten	linear	1,6%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	6,25% - 25,0%
Außenanlagen	linear	10%

Bis 2018 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter (Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000) jährlich in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 800,00 werden ab 2019 im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen und Wertberichtigungen berücksichtigt. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

Rückstellungen

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 über einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 167.199,47 (Vorjahr € 159.654,09) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. 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 Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.681.255,56 (6.743.018,98)	720.245,54 (942.247,24)	1.968.652,61 (1.873.945,28)	4.992.357,41 (3.926.826,46)	7.681.255,56 (6.743.018,98)	GPR/PF GPR/PF
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28 (2.684,28)	0,00 (0,00)	2.684,28 (2.684,28)			
Erhaltene Anzahlungen	150.056,20 (148.789,17)	150.056,20 * (148.789,17) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.581,19 (12.916,34)	2.831,15 (5.275,58)		7.750,04 (7.640,76)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.872,89 (65.677,01)	70.872,89 (65.677,01)				
Sonstige Verbindlichkeiten	11.342,90 (10.003,11)	11.342,90 (10.003,11)				
Gesamtbetrag	7.926.793,02 (6.983.088,89)	955.348,68 (1.171.992,11)	1.971.336,89 (1.876.629,56)	5.000.107,45 (3.934.467,22)	7.681.255,56 (6.743.018,98)	GPR/PF GPR/PF

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

PF= Verpfändung von Bausparguthaben € 54.334,10 (VJ € 45.234,50)

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind:
aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen T€ 40 (Vorjahr: T€ 560).
2. Es bestehen Verbindlichkeiten aus Treuhandverhältnissen für Mietkaution in Höhe von € 14.785,58
3. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Teilzeitkraft und 7 geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	417
Zugang	2020	14
Abgang	2020	29
Ende	2020	402

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 2.880,51 erhöht.
5. Eine Nachschusspflicht für die Mitglieder der Genossenschaft besteht lt. Satzung nicht.
6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstandes:

Peter Wassmer	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Thomas Dietsche	nebenamtliches Vorstandsmitglied

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Roland Seger	Aufsichtsratsvorsitzender
Karl-Heinz Ruef	
Luciano Accumanno	
Dr. Thilo Fessmann	
Markus Nothstein	

Zell i. W., den

Der Vorstand:

gez. Peter Wassmer

gez. Thomas Dietsche

**Bericht des
Aufsichtsrates**

Bericht des Aufsichtsrates

Nach der Wahl in der Mitgliederversammlung am 22. Juli 2020 hat sich der Aufsichtsrat am 06. August 2020 konstituiert.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender:	Roland Seger
Stellv. Vorsitzender:	Dr. Thilo Fessmann
Schriftführer:	Markus Nothstein
Stellv. Schriftführer:	Karl-Heinz Ruef
Prüfungskommission:	Dr. Thilo Fessmann, Luciano Accumanno
Bau- und Wohnungskommission:	Der gesamte Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde auch im Geschäftsjahr 2020 vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsablauf und die einzelnen Geschäftsvorfälle informiert.

Aufsichtsrat und Vorstand trafen sich im Geschäftsjahr zu fünf gemeinsamen Sitzungen.

Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Die Informationsberichte der Geschäftsleitung sowie Auftragsvergabe.
- Der Prüfungsbericht des Verbandes.
- Der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für das Jahr 2020.
- Die Vergabe von Wohnungen.
- Die Beratung der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung 2019, wozu die notwendigen Beschlüsse gefasst und genehmigt wurden.

Die Prüfungskommission hat pflichtgemäß geprüft. Es gab keine Beanstandungen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war gut. Dafür recht herzlichen Dank. Ebenso Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft für die erbrachten Leistungen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Roland Seger