

Geschäftsbericht 2022



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

Karl-Heinz Ruef*

Stellv. Vorsitzender

Luciano Accumanno

Markus Nothstein

Sven Woywod

Die mit * gekennzeichneten Aufsichtsratsmitglieder scheiden
turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus.
Eine Wiederwahl ist zulässig.

Prüfungsverband:

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

**Wir trauern um die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022
verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft**



Grether, Markus Axel

Köpfer, Werner

Räuber, Kurt Reinhard

Ruf, Roland

Uehlin, Roland Ernst

Der Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	14.155.792,01		11.888.794,89
2. Grundstücke mit anderen Bauten	172.965,91		179.288,91
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.061,04		10.773,03
4. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	14.336.818,96	1.059.361,80
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>150,00</u>	<u>150,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		14.336.968,96	13.138.368,63

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		14.336.968,96	13.138.368,63
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		196.485,53	174.098,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.660,70		6.244,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.051,22</u>	17.711,92	4.658,91
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	206.987,39		102.728,24
2. Bausparguthaben	<u>82.029,11</u>	289.016,50	72.726,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	1.230,33
Bilanzsumme		<u>14.840.182,91</u>	<u>13.500.055,26</u>

PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.740,00		10.806,85
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>672.085,62</u>	684.825,62	655.099,45
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 4.174,38			
Vorjahr € 4.520,55			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	481.955,00		448.655,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 33.300,00			
Vorjahr € 29.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	643.041,92		643.041,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.155.896,01</u>	4.280.892,93	2.879.342,08
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 16.553,93			
Vorjahr € 17.987,84			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 260.000,00			
Vorjahr € 230.000,00			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	332.550,08		289.413,49
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>293.300,00</u>	39.250,08	259.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		5.004.968,63	4.667.358,79

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		5.004.968,63	4.667.358,79
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		50.910,00	20.760,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.476.671,01		8.605.078,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28		2.684,28
3. Erhaltene Anzahlungen	192.559,60		155.823,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.949,50		5.669,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.812,50		29.034,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>12.192,39</u>	9.782.869,28	11.610,78
davon aus Steuern:			
€	1.259,06		
Vorjahr €	1.445,53		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	1.321,87		
Vorjahr €	1.321,87		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.435,00</u>	<u>2.036,00</u>
Bilanzsumme		<u>14.840.182,91 13.500.055,26</u>	

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.438.855,23	1.388.841,32
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		22.387,23	6.898,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		25.300,00	24.100,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		13.110,21	25.921,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		363.536,54	428.582,65
6. Rohergebnis		1.136.116,13	1.017.179,32
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	147.530,59		141.438,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	31.984,26	179.514,85	35.686,16
davon für Altersversorgung:			
€ 4.800,00			
Vorjahr € 4.800,00			
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		401.747,31	342.372,58
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		61.339,48	54.241,51
Übertrag:		493.514,49	443.440,91

	2022 €	2022	2021 €
Übertrag:		493.514,49	443.440,91
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3,54	4,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		384,09	337,83
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		130.549,99	123.567,70
13. Ergebnis nach Steuern		363.352,13	320.215,54
14. Sonstige Steuern		30.802,05	30.802,05
15. Jahresüberschuss		332.550,08	289.413,49
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		293.300,00	259.000,00
17. Bilanzgewinn		39.250,08	30.413,49

Erstbezug Neubau von 12 Wohnungen: Liebeckstr. 13, Zell i. W. (Ersatzneubau)

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

Nach der Auslobung eines Architektenwettbewerbes für die 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 entstand ein Neubau mit zwei zusätzlichen Wohnungen.

Mit den Bauarbeiten des III. Bauabschnittes wurde im Mai 2021 begonnen. 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.

Die Fertigstellung wurde mit den Handwerkern, Planer und den Mietern der Nachbarhäuser dann auch gebührend gefeiert. Das Gebäude konnte ab Oktober 2022 bezogen werden.

Mittlerweile sind auch die dazugehörigen Stellplätze und die Außenanlagen fertig gestellt.

Die Wohnungen wurden zu einem Mietpreis von 9,50 €/qm vermietet.

Die Baukosten ohne Grundstück einschl. der Außenanlagen lagen bei 2,55 Mio €.



Anhang

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

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.

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	linear	1,3% bis 4,0%
Andere Bauten	linear	1,6% bzw. 5 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	6,25% - 25,0%
Außenanlagen	linear	10%

Bei den Wohnbauten wurde eine außerplanmäßige Abschreibung aufgrund einer verkürzten Nutzungsdauer von 50.000,00 € verrechnet.

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 € 196.485,53 (Vorjahr € 174.098,30) 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	9.476.671,01 (8.605.078,22)	2.715.045,31 (1.946.655,06)	2.750.135,78 (2.895.089,13)	4.011.489,92 (3.763.334,03)	9.476.671,01 (8.605.078,22)	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	192.559,60 (155.823,00)	192.559,60 * (155.823,00) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.949,50 (5.669,25)	8.804,83 (4.828,94)	3.144,67 (0,00)	0,00 (840,31)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.812,50 (29.034,94)	86.812,50 (29.034,94)				
Sonstige Verbindlichkeiten	12.192,39 (11.610,78)	12.192,39 (11.610,78)				
Gesamtbetrag	9.782.869,28 (8.809.900,47)	3.015.414,63 (2.147.952,72)	2.755.964,73 (2.897.773,41)	4.011.489,92 (3.764.174,34)	9.476.671,01 (8.605.078,22)	GPR/PF GPR/PF

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

PF= Verpfändung von Bausparguthaben € (VJ € 82.029,11)

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€ 35 (Vorjahr: T€ 1.450).
2. Es bestehen Verbindlichkeiten aus Treuhandverhältnissen für Mietkaution in Höhe von € 19.509,16
3. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Teilzeitkraft und 7 geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	413
Zugang	2022	24
Abgang	2022	17
Ende	2022	420

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 16.986,17 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 Ruff	
Luciano Accumanno	
Dr. Thilo Fessmann	bis 13.07.2022
Markus Nothstein	
Sven Woywod	ab 13.07.2022

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 13. Juli 2022 hat sich der Aufsichtsrat am 14. September 2022 konstituiert.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Der Aufsichtsrat wurde auch im Geschäftsjahr 2022 vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsablauf und die einzelnen Geschäftsvorfälle informiert.

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

Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Die Informationsberichte der Geschäftsleitung sowie Auftragsvergabe.
- Der Prüfungsbericht des Verbandes.
- Der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für das Jahr 2022.
- Die Vergabe von Wohnungen.
- Die Beratung der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung 2021, 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