

Geschäftsbericht 2023



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

Sven Woywod

Stellv. Vorsitzender

Gözde Dundar

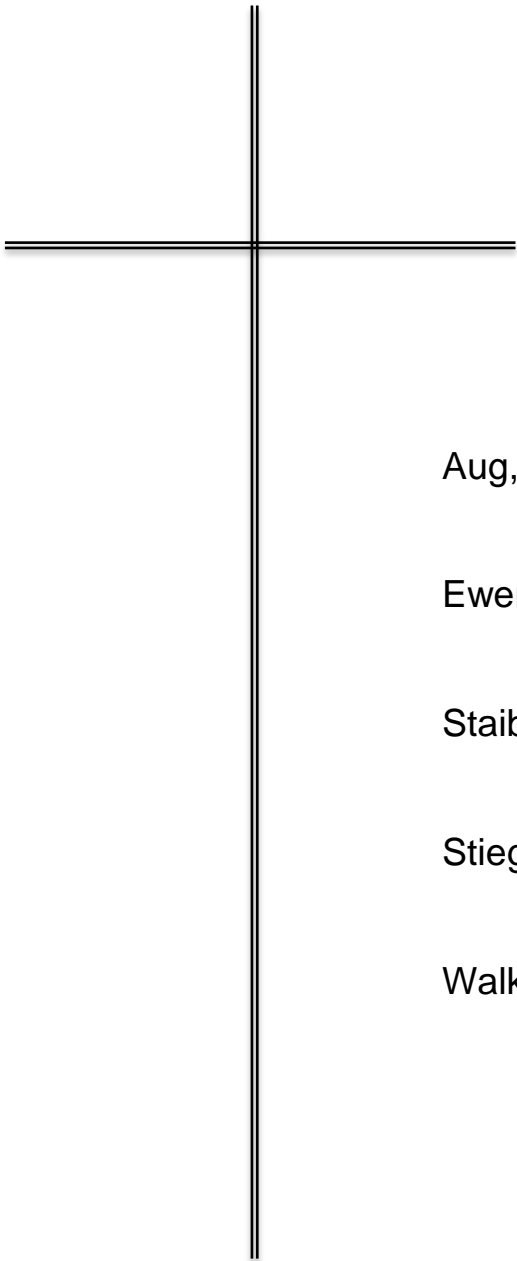
Markus Nothstein

Luciano Accumanno

Prüfungsverband:

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

**Wir trauern um die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023
verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft**



Aug, Lilli

Ewert, Horst

Staib, Ulrich

Stiegeler, Helma

Walker, Bernd

Der Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

**Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE

| | 2023 € | 2023 € | 2022 € |
|---------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 13.773.012,08 | | 14.155.792,01 |
| 2. Grundstücke mit anderen Bauten | 16.5718,91 | | 172.965,91 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5.432,04 | | 8.061,04 |
| 4. Bauvorbereitungskosten | <u>20.184,07</u> | 13.964347,10 | 0,00 |
| II. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | | <u>150,00</u> | 150,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 13.964.497,10 | 14.336.968,96 |

| | 2023 | 2023 | 2022 |
|--|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | € | € | € |
| Übertrag: | | 13.964.497,10 | 14.336.968,96 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | | 247.717,37 | 196.485,53 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 11.855,99 | | 9.660,70 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>3.620,69</u> | 15.476,68 | 8.051,22 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 177.911,32 | | 206.987,39 |
| 2. Bausparguthaben | <u>91.378,74</u> | 269.290,06 | 82.029,11 |
| Bilanzsumme | | <u>14.496.981,21</u> | <u>14.840.182,91</u> |

PASSIVSEITE

| | 2023 € | 2023 € | 2022 € |
|---|---------------------|--------------|--------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 7.828,44 | | 12.740,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 682.676,72 | | 672.085,62 |
| 3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>4.420,00</u> | 694.925,16 | 0,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: | | | |
| € 3.983,28 | | | |
| Vorjahr € 4.174,88 | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 504.055,00 | | 481.955,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 22.100,00 | | | |
| Vorjahr € 33.300,00 | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 643.041,92 | | 643.041,92 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | <u>3.338.768,61</u> | 4.485.865,53 | 3.155.896,01 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: | | | |
| € 22.872,60 | | | |
| Vorjahr € 16.553,93 | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 160.000,00 | | | |
| Vorjahr € 260.000,00 | | | |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 220.839,34 | | 332.550,08 |
| 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>182.100,00</u> | 38.739,34 | 293.300,00 |
| Eigenkapital insgesamt (Übertrag) | | 5.219.530,03 | 5.004.968,63 |

| | 2023 € | 2023 € | 2022 € |
|---|-----------------|---|-----------------|
| Übertrag: | | 5.219.530,03 | 5.004.968,63 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | 83.059,00 | 50.910,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 8.895.866,04 | | 9.476.671,01 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.684,28 | | 2.684,28 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 227.187,00 | | 192.559,60 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 17.377,04 | | 11.949,50 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 42.169,26 | | 86.812,50 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>6.278,55</u> | 9.191.562,17 | 12.192,39 |
| davon aus Steuern: | | | |
| € | 1.342,32 | | |
| Vorjahr € | 1.259,06 | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| € | 1.355,14 | | |
| Vorjahr € | 1.321,87 | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>2.830,01</u> | <u>1.435,00</u> |
| Bilanzsumme | | <u>14.496.981,21 14.840.182,91</u> | |

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

| | 2023 € | 2023 € | 2022 € |
|---|------------|--------------|--------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | 1.578.792,20 | 1.438.855,23 |
| 2. Erhöhung des Bestandes | | | |
| an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 51.231,84 | 22.387,23 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | 25.300,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 29.416,21 | 13.110,21 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| 5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 510.282,03 | 363.536,54 |
| 6. Rohergebnis | | 1.149.158,22 | 1.136.116,13 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 156.844,26 | | 147.530,59 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 37.372,35 | 194.216,61 | 31.984,26 |
| davon für Altersversorgung: | | | |
| € 4.800,00 | | | |
| Vorjahr € 4.800,00 | | | |
| 8. Abschreibungen | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 442.476,92 | 401.747,31 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 80.146,53 | 61.339,48 |
| Übertrag: | | 432.318,16 | 493.514,49 |

| | 2023 € | 2023 | 2022 € |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Übertrag: | | 432.318,16 | 493.514,49 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 3,54 | 3,54 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 430,63 | 384,09 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 180.071,56 | 130.549,99 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 252.680,77 | 363.352,13 |
| 14. Sonstige Steuern | | 31.841,43 | 30.802,05 |
| 15. Jahresüberschuss | | 220.839,34 | 332.550,08 |
| 16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 182.100,00 | 293.300,00 |
| 17. Bilanzgewinn | | 38.739,34 | 39.250,08 |

Anhang

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 Wohnungsunternehmen. 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% |

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 800,00 werden 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 € 247.717,37 (Vorjahr € 196.485,53) 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 Verbindlichkeiten aus Treuhandverhältnissen für Mietkautionen in Höhe von € 23.789,51
2. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Teilzeitkraft und 9 geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer beschäftigt.
3. Mitgliederbewegung

| | | |
|--------|------|-----|
| Anfang | 2023 | 420 |
| Zugang | 2023 | 17 |
| Abgang | 2023 | 13 |
| Ende | 2023 | 424 |
4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 10.591,10 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 | bis 20.07.2023 |
| Gözde Dundar | ab 20.07.2023 |
| Luciano Accumanno | |
| Markus Nothstein | |
| Sven Woywod | |

Zell i. W., den 28.06.2024

Der Vorstand:



gez. Peter Wassmer



gez. Thomas Dietsche

**Bericht des
Aufsichtsrates**

Bericht des Aufsichtsrates

Nach der Wahl in der Mitgliederversammlung am 20. Juli 2023 hat sich der Aufsichtsrat am 21. September 2023 konstituiert.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Vorsitzender: | Roland Seger |
| Stellv. Vorsitzender: | Sven Woywod |
| Schriftführerin: | Gözde Dundar |
| Stellv. Schriftführer: | Markus Nothstein |
| Prüfungskommission: | Luciano Accumanno, Markus Nothstein |
| Bau- und Wohnungskommission: | Der gesamte Aufsichtsrat |

Der Aufsichtsrat wurde auch im Geschäftsjahr 2023 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 2023.
- Die Vergabe von Wohnungen.
- Die Beratung der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung 2022, 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