

Geschäftsbericht 2021



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 Ruef	

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 2021
verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft**



Engler Erika

Greiner Robert

Müller Hilda Ida

Pleyer Günter

Rudolf Sabine

Der Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

**Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	2021 €	2021 €	2020 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.888.794,89		12.071.214,86
2. Grundstücke mit anderen Bauten	179.288,91		84.792,94
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.773,03		16.486,24
4. Anlagen im Bau	1.059.361,80		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	13.138.218,63	29.119,73
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>150,00</u>	<u>150,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		13.138.368,63	12.201.763,77

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		13.138.368,63	12.201.763,77
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		174.098,30	167.199,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.244,83		4.642,92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.658,91</u>	10.903,74	2.582,73
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	102.728,24		62.838,23
2. Bausparguthaben	<u>72.726,02</u>	175.454,26	63.469,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.230,33</u>	1.231,51
Bilanzsumme		<u>13.500.055,26</u>	<u>12.503.727,82</u>

PASSIVSEITE

	2021 €	2021 €	2020 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	10.806,85		17.325,88
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>655.099,45</u>	665.906,30	554.382,53
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 4.520,55			
Vorjahr € 5.137,47			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	448.655,00		419.655,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 29.000,00			
Vorjahr € 30.200,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	643.041,92		643.041,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.879.342,08</u>	3.971.039,00	2.631.354,24
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 17.987,84			
Vorjahr € 15.921,22			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 230.000,00			
Vorjahr € 240.000,00			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	289.413,49		301.975,39
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>259.000,00</u>	30.413,49	270.200,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		4.667.358,79	4.297.534,96

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		4.667.358,79	4.297.534,96
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		20.760,00	93.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.605.078,22		7.832.986,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28		2.684,28
3. Erhaltene Anzahlungen	155.823,00		154.394,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.669,25		3.490,47
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.034,94		101.145,45
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.610,78</u>	8.809.900,47	14.201,31
davon aus Steuern:			
€	1.445,53		
Vorjahr €	4.488,20		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	1.321,87		
Vorjahr €	1.270,16		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.036,00</u>	<u>3.491,00</u>
Bilanzsumme		<u>13.500.055,26 12.503.727,82</u>	

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.388.841,32	1.360.947,77
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.898,83	7.545,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.100,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		25.921,82	28.903,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		428.582,65	383.614,65
6. Rohergebnis		1.017.179,32	1.013.782,32
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	141.438,16		131.476,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	35.686,16	177.124,32	34.224,82
davon für Altersversorgung:			
€ 4.800,00			
Vorjahr € 4.800,00			
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		342.372,58	326.997,95
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		54.241,51	63.648,30
Übertrag:		443.440,91	457.434,28

	2021 €	2021	2020 €
Übertrag:		443.440,91	457.434,28
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,50	4,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		337,83	292,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		123.567,70	126.989,56
13. Ergebnis nach Steuern		320.215,54	330.741,35
14. Sonstige Steuern		30.802,05	28.765,96
15. Jahresüberschuss		289.413,49	301.975,39
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		259.000,00	270.200,00
17. Bilanzgewinn		30.413,49	31.775,39

Fertigstellung 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 entstand ein Neubau mit zwei zusätzlichen Wohnungen.

Die Wohnungen verteilen sich auf vier 4-Zimmerwohnungen, zwei großzügige 3-Zimmerwohnungen, 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 September/Oktober 2022. Die Wohnungen werden zu einem Mietpreis von 9,00-9,50 €/qm vermietet.

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

Mit den Bauarbeiten wurde im Mai 2021 begonnen. Derzeit sind die Handwerker mit der Fertigstellung der Ausbaugewerke beschäftigt.



Sanierung Reihenhäuser Im Sonnenland 2-8

Die Reihenhäuser im Sonnenland 2-8 wurden 2021 grundlegend saniert.

Es war ein Projekt in Zusammenarbeit mit den Mietern der Reihenhäuser.

Die Mieter halfen tatkräftig beim Eindecken des Daches mit.

Die Fassade, die Dachuntersichten, die Balkongeländer und die Fensterläden wurden unter Anleitung einer Fachfirma von den Mietern gestrichen.

Das Gebäude erhielt eine neue Dacheindeckung und die Dämmung unter dem Dach wurde erneuert bzw. ergänzt. Das Dach erhielt ein neues Unterdach mit neuer Konterlattung und Dachlattung. Zusätzlich wurden neue Dachfenster zur Belichtung der Dachräume eingebaut. Die Blechenerarbeiten wurden vollständig von einer Fachfirma ausgeführt.

Die Reihenhäuser erhielten im Zuge der Sanierung neue Heizungen mit einem Anschluss an das Nahwärmenetz Zell der EWS aus Schönau.

Somit sind die Häuser nachhaltig saniert mit einer Beheizung aus regenerativer Energie.

Wir bedanken uns bei den Mietern für die tatkräftige Mithilfe. Nur so war die Umsetzung des Projektes zu diesem Zeitpunkt möglich.



Anhang

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 Bauleistungsleistungen 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% bzw. 5 %
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 € 174.098,30 (Vorjahr € 167.199,47) 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	8.605.078,22 (7.832.986,25)	1.946.655,06 (928.601,83)	2.895.089,13 (1.994.662,22)	3.763.334,03 (4.909.722,20)	8.605.078,22 (7.832.986,25)	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	155.823,00 (154.394,10)	155.823,00 * (154.394,10) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.669,25 (3.490,47)	4.828,94 (3.070,47)		840,31 (420,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.034,94 (101.145,45)	29.034,94 (101.145,45)				
Sonstige Verbindlichkeiten	11.610,78 (14.201,31)	11.610,78 (14.201,31)				
Gesamtbetrag	8.809.900,47 (8.108.901,86)	2.147.952,72 (1.201.413,16)	2.897.773,41 (1.997.346,50)	3.764.174,34 (4.910.142,20)	8.605.078,22 (7.832.986,25)	GPR/PF GPR/PF

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

PF= Verpfändung von Bausparguthaben € 72.726,02 (VJ € 63.469,19)

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€ 1.450 (Vorjahr: T€ 40).
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	2021	402
Zugang	2021	31
Abgang	2021	20
Ende	2021	413

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 100.716,92 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 28. Juli 2021 hat sich der Aufsichtsrat am 27. September 2021 aufgrund der geltenden Corona-Verordnung schriftlich 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 2021 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 2021.
- Die Vergabe von Wohnungen.
- Die Beratung der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung 2020, 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