

# Geschäftsbericht 2019



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Deutschland

---

**Baugenossenschaft Zell i. W. eG**

# Verwaltungsorgane

**Vorstand:** Peter Wassmer, Bautechniker (FS)  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied  
Geschäftsführer

Thomas Dietsche, Steuerberater  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

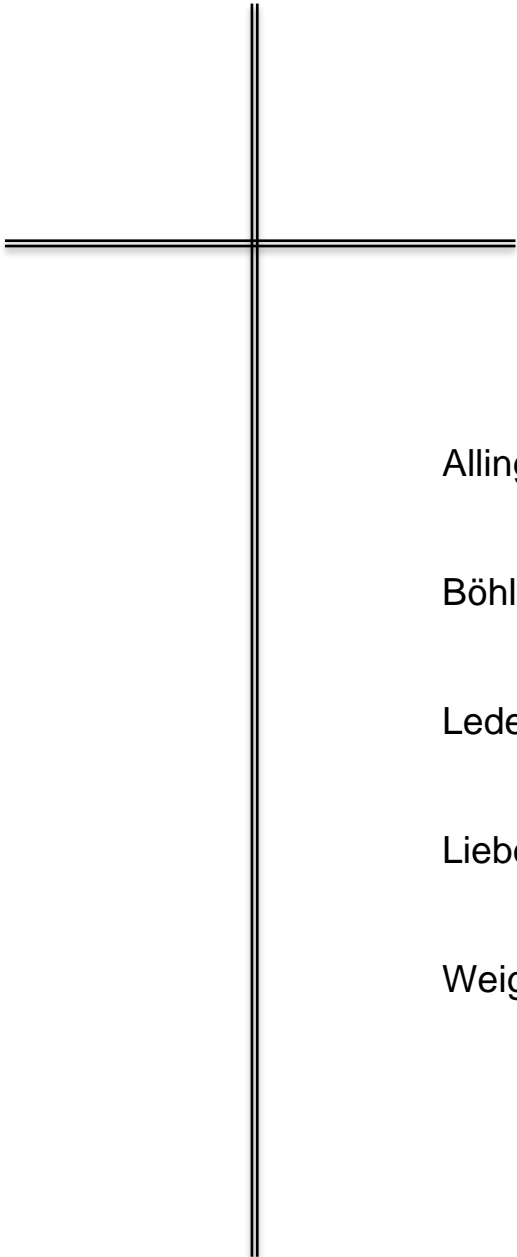
**Aufsichtsrat:**

Roland Seger	Vorsitzender
Dr. Thilo Fessmann	stellv. Vorsitzender
Edith Kiefer	bis 18.07.2019
Luciano Accumanno	ab 18.07.2019
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 2019  
verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft**



Allinger Bernd

Böhler-Bodemer Anna

Lederer Bernhard

Liebermann Albert

Weigel Peter

Der Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

**Bilanz  
Gewinn- und  
Verlustrechnung**

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

<b>AKTIVSEITE</b>	2019 €	2019 €	2018 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	9.400.289,27		9.598.005,75
2. Grundstücke mit anderen Bauten	87.032,94		89.272,94
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.063,32		22.551,12
4. Anlagen im Bau	<u>1.813.572,91</u>	11.321.958,44	566.660,14
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<u>150,00</u>	<u>150,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		11.322.108,44	10.276.639,95

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		11.322.108,44	10.276.639,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		159.654,09	152.941,37
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.536,70		8.178,43
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>129,54</u>	4.666,24	4.499,63
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	410.132,15		216.338,22
2. Bausparguthaben	<u>54.335,10</u>	464.467,25	45.234,50
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.800,36</u>	11.717,63
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>11.953.696,38</u></b>	<b><u>10.715.549,73</u></b>

## PASSIVSEITE

	2019 €	2019 €	2018 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.224,90		17.940,00
2. der verbleibenden Mitglieder	551.502,02		483.171,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.600,00</u>	568.326,92	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	8.537,98		
Vorjahr €	9.628,86		
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	389.455,00		365.755,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	23.700,00		
Vorjahr €	25.790,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	643.041,92		643.041,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.375.433,02</u>	3.407.929,94	2.174.576,43
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	15.856,59		
Vorjahr €	16.094,05		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	185.000,00		
Vorjahr €	205.000,00		
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	236.700,50		257.876,35
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>208.700,00</u>	28.000,50	<u>230.790,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		4.004.257,36	3.711.570,84

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		4.004.257,36	3.711.570,84
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		19.430,00	20.300,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.681.255,56		6.743.018,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28		2.684,28
3. Erhaltene Anzahlungen	150.056,20		148.789,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.581,19		12.916,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.872,89		65.677,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.342,90</u>	7.926.793,02	10.003,11
davon aus Steuern:			
€	1.307,55		
Vorjahr €	1.411,81		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	1.131,71		
Vorjahr €	1.208,72		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>3.216,00</u>	<u>590,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>11.953.696,38 10.715.549,73</u></b>	



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.258.639,86	1.234.089,71
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.712,72	929,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		22.900,00	17.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		14.632,20	18.269,36
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		410.994,11	339.359,10
6. <b>Rohergebnis</b>		891.890,67	930.929,25
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	124.515,42		122.339,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	31.758,97	156.274,39	37.719,52
davon für Altersversorgung:			
€ 4.920,00			
Vorjahr € 4.920,00			
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		273.379,53	290.308,84
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		75.919,83	64.068,26
Übertrag:		386.316,92	416.492,67

	2019 €	2019	2018 €
Übertrag:		386.316,92	416.492,67
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,50	4,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		247,04	201,34
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		120.600,93	131.141,87
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		265.967,53	285.556,64
14. Sonstige Steuern		29.267,03	27.680,29
<b>15. Jahresüberschuss</b>		236.700,50	257.876,35
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		208.700,00	230.790,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>28.000,50</b>	<b>27.086,35</b>

## Modernisierung Liebeckstr. 41 – 43

Bereits im Jahr 2019 beschäftigte sich die Baugenossenschaft mit der im Jahr 2020 anstehenden Sanierung des Wohnhauses Liebeckstr. 41/43. Die Planung wurde erstellt, Angebote eingeholt und die entsprechenden Aufträge vergeben.

Nachdem die Dachziegel im März 2020 abgetragen wurden, konnte der Aufbau des Daches zur Aufnahme der Unterkonstruktion der Photovoltaikanlage angebracht werden.

Es wurde eine sogenannte Indachanlage in Kooperation mit der Firma Energiedienst, Rheinfelden realisiert. Die Arbeiten auf dem Dach sind derzeit weitgehend abgeschlossen.

Die neue Indach-Photovoltaikanlage ersetzt das bisherige Ziegeldach und liefert nun Strom, der vorrangig im Gebäude genutzt werden kann.

Die Gasetagenheizungen in den Häusern haben ihren Dienst getan. Sie wurden bereits 2017 durch den Anschluss an das Nahwärmenetz West in Zell der EWS ersetzt.

Die oberste Geschoßdecke wurde mit einer hochwertigen druckfesten Polyurethan Dämmung gedämmt. Die Dämmung wurde mit Spanplatten (OSB) abgedeckt, um somit den Speicher weiterhin als Trockenraum nutzen zu können.

Auf den Außenflächen wurde eine Wärmedämmverbund-Fassade angebracht, mit welcher die Gebäude zum Effizienzhaus 100 ertüchtigt wurden. Die Putzarbeiten an der Fassade sind derzeit in vollem Gange. Die Balkonbrüstungen werden erneuert und entsprechend farblich neu gestaltet. Sie werden jeweils mit einem seitlichen Wind- und Sichtschutz versehen.

An allen Balkonen werden einheitliche Markisen montiert.

Die Eingänge wurden neu verglast, die Vordächer werden durch neue abgekoppelte Vordächer ersetzt.

Bei den Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich um eine von der KfW-Bank geförderte Maßnahme. In das Gebäude Liebeckstr. 41/42 wurden insgesamt ca. 400.000,- € investiert.



## Fertigstellung Neubau Liebeckstr. 9 (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 zweiten Neubau (Bauabschnitt II) ging 2018 der Abbruch des Gebäudes Liebeckstr. 9/11 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-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.

Die Wohnungen wurden nach 17 Monaten Bauzeit im Februar und März 2020 bezogen. Die Wohnungen konnten zu einem Mietpreis von 8,50 €/qm vermietet werden.

Derzeit werden die Außenanlagen in den Bereichen Liebeckstr. 5 und 9 hergestellt. Die Wohnungen im Gartengeschoß erhalten Mietergärten welche vom jeweiligen Mieter genutzt und gepflegt werden.

Es entstehen 37 offene Stellplätze welche teilweise zum Mieten angeboten werden. Die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen belaufen sich auf ca. 180 Tsd €.

Die Baukosten für das Gebäude ohne Grundstück liegen laut Kostenabrechnung bei 2,2 Mio €.



**Anhang**

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2019**

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, 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 werden 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,-- und € 800,-- 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 € 159.654,09 (Vorjahr € 152.941,37) 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 )				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.926.793,02 ( 6.983.088,89 )</b>	<b>955.348,68 ( 1.171.992,11 )</b>	<b>1.971.336,89 ( 1.876.629,56 )</b>	<b>5.000.107,45 ( 3.934.467,22 )</b>	<b>7.681.255,56 ( 6.743.018,98 )</b>	<b>GPR/PF GPR/PF</b>

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€ 560 (Vorjahr: T€ 1.660).
2. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Teilzeitkraft und 9 geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	408
Zugang	2019	35
Abgang	2019	26
Ende	2019	417

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 68.330,88 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	
Edith Kiefer	bis 18.07.2019
Luciano Accumanno	ab 18.07.2019
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 18. Juli 2019 hat sich der Aufsichtsrat am 24. September 2019 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 2019 vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsablauf und die einzelnen Geschäftsvorfälle informiert.

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

### Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Die Informationsberichte der Geschäftsleitung sowie Auftragsvergabe.
- Der Prüfungsbericht des Verbandes.
- Der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für das Jahr 2019.
- Die Vergabe von Wohnungen.
- Die Beratung der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung 2018, wozu die notwendigen Beschlüsse gefasst und genehmigt wurden
- Planung und Vorbereitung der Jubiläumsfeier zum 100jährigen Bestehen.

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