

# Geschäftsbericht 2016



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

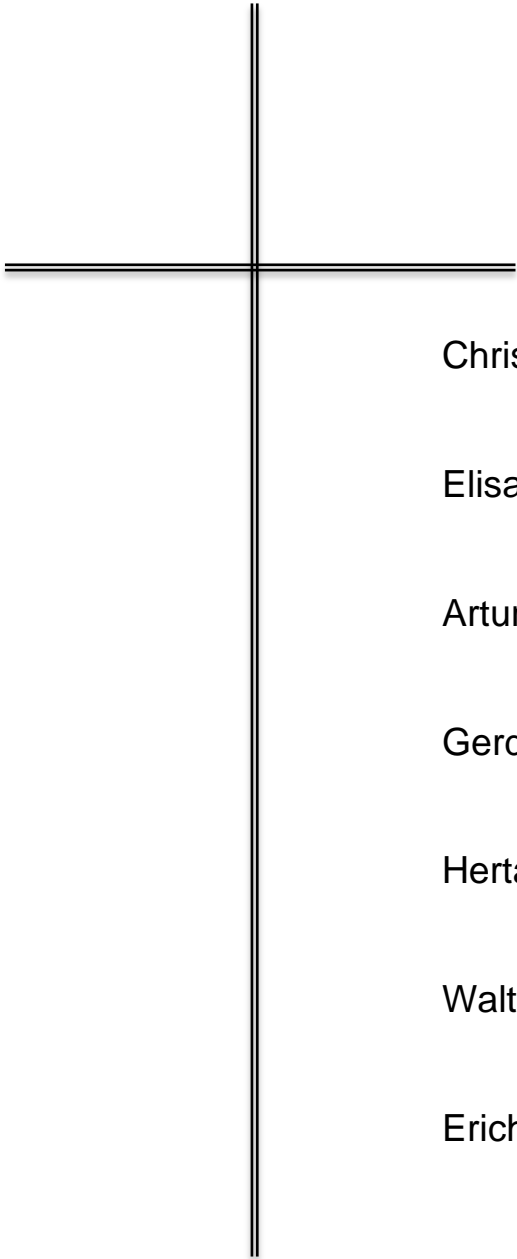
Markus Nothstein

Karl-Heinz Ruef\*

Das mit \* gekennzeichnete Aufsichtsratsmitglied scheidet  
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 2016  
verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft**



Christian Eichelmann

Elisabeth Erler

Artur Geringer

Gerda King

Herta Ringwald

Walter Rümmele

Erich Strohm

Der Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

**Bilanz  
Gewinn- und  
Verlustrechnung**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

## AKTIVSEITE

	2016 €	2016 €	2015 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.999.812,52		6.896.200,72
2. Grundstücke mit anderen Bauten	93.752,94		95.992,94
3. Grundstücke ohne Bauten (AV)	24.904,74		56.320,74
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.070,12		17.375,45
5. Anlagen im Bau	<u>1.136.097,90</u>	8.269.638,22	150.263,51
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<u>150,00</u>	150,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		8.269.788,22	7.216.303,36

	2016	2016	2015
	€	€	€
Übertrag:		8.269.788,22	7.216.303,36
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		142.619,71	146.154,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	6.925,49		18.230,59
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.014,01	7.939,50	2.840,70
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	419.725,39		298.296,41
2. Bausparguthaben	27.133,29	446.858,68	18.132,47
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.950,36	8.644,59
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.876.156,47</b>	<b>7.708.602,12</b>

## PASSIVSEITE

	2016 €	2016 €	2015 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.293,26		23.342,49
2. der verbleibenden Mitglieder	413.027,65		402.638,29
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.340,00</u>	430.660,91	1.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	7.912,35		
Vorjahr €	8.681,71		
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	304.765,00		282.865,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	21.900,00		
Vorjahr €	12.800,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	643.041,92		643.041,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.646.559,60</u>	2.594.366,52	1.466.450,91
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	10.108,69		
Vorjahr €	5.789,49		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	170.000,00		
Vorjahr €	95.000,00		
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	218.888,74		127.836,34
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	191.900,00	26.988,74	107.800,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<u>3.052.016,17</u>	<u>2.839.414,95</u>

	2016	2016	2015
	€	€	€
Übertrag:		3.052.016,17	2.839.414,95
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		27.200,00	17.300,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.614.484,44		4.673.411,08
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28		2.684,28
3. Erhaltene Anzahlungen	142.895,80		142.057,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.458,79		9.181,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.246,24		9.154,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	16.958,75	5.794.728,30	14.152,28
davon aus Steuern:			
€	1.303,14		
Vorjahr €	966,87		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	1.170,64		
Vorjahr €	1.142,20		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.212,00	1.245,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.876.156,47</b>	<b>7.708.602,12</b>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.112.997,75		1.035.171,65
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.812,24</u>	1.114.809,99	0,00
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.534,29	63.154,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		30.500,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		75.052,41	13.995,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		354.836,83	353.240,13
6. <b>Rohergebnis</b>		<u>861.991,28</u>	759.081,51
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	100.079,60		104.620,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>25.602,42</u>	125.682,02	23.487,70
davon für Altersversorgung:			
€	4.932,00		
Vorjahr €	2.460,00		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		262.596,79	210.028,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		73.765,39	96.012,48
Übertrag:		<u>399.947,08</u>	324.932,44

	2016 €	2016	2015 €
Übertrag:		399.947,08	324.932,44
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7,13	7,13
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		111,12	66,28
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		153.607,97	169.666,19
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		246.457,36	155.339,66
14. Sonstige Steuern		27.568,62	27.503,32
<b>15. Jahresüberschuss</b>		218.888,74	127.836,34
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		191.900,00	107.800,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>26.988,74</b>	<b>20.036,34</b>

**Anhang**

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2016**

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 vorgeschriebenen 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.

Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Erträge, die bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Unter den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen werden deshalb T€ 1 ausgewiesen, der entsprechende Vorjahresausweis bei den sonstigen betrieblichen Erträgen betrug T€ 2.  
Insofern sind die Vorjahresbeträge bei diesen Umsatzerlösen und bei den sonstigen betrieblichen Erträgen 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:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,3%
Wohngebäude, Garagen	linear	1,3% bis 4,0%
Andere Bauten	linear	1,6%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	6,25% - 33,33%
Außenanlagen	linear	10%

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen Abbruchabsicht wurden auf die Grundstücke Liebeckstr. 9-11 und 13-15 (€ 46.214,98) verrechnet.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Nettoanschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00) werden jährlich in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

### **Umlaufvermögen**

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt. Forderungen mit einer Restlaufzeit 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 € 142.619,71 (Vorjahr € 146.154,00) 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	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.614.484,44 ( 4.673.411,08 )	738.979,71 ( 828.473,14 )	2.090.672,95 ( 2.135.847,42 )	2.784.831,78 ( 1.709.090,52 )	5.614.484,44 ( 4.673.411,08 )	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28 ( 2.684,28 )	0,00 ( 0,00 )	2.684,28 ( 2.684,28 )			
Erhaltene Anzahlungen	142.895,80 ( 142.057,80 )	142.895,80 * ( 142.057,80 ) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.458,79 ( 9.181,93 )	6.458,79 ( 9.181,93 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.246,24 ( 9.154,80 )	11.246,24 ( 9.154,80 )				
Sonstige Verbindlichkeiten	16.958,75 ( 14.152,28 )	16.958,75 ( 14.152,28 )				
Gesamtbetrag	5.794.728,30 ( 4.850.642,17 )	916.539,29 ( 1.003.019,95 )	2.093.357,23 ( 2.138.531,70 )	2.784.831,78 ( 1.709.090,52 )	5.614.484,44 ( 4.673.411,08 )	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

## **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€ 910.
2. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Teilzeitkraft und 9 geringfügige Arbeitnehmer beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang	2016	392
Zugang	2016	24
Abgang	2016	26
Ende	2016	390

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 10.389,36 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	
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 12. Juli 2016 hat sich der Aufsichtsrat am 27. Oktober 2016 konstituiert.

### Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Der Aufsichtsrat wurde auch im Geschäftsjahr 2016 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 2016.
- Die Vergabe von Wohnungen.
- Die Beratung der Bilanz zum 31.12.2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2015, wozu die notwendigen Beschlüsse gefasst und genehmigt wurden.

Der Aufsichtsrat kam in einer getrennten Sitzung zusammen.

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