

Geschäftsbericht 2017



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

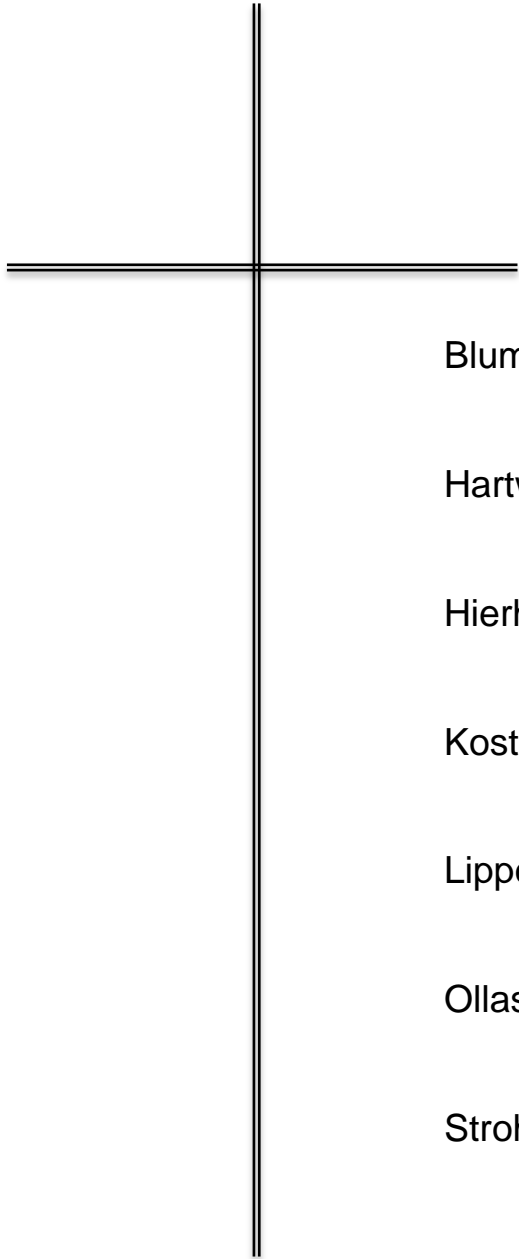
Edith Kiefer

Markus Nothstein

Karl-Heinz Ruff

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

**Wir trauern um die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017
verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft**



Blum Thomas

Hartwich Ella Elsbeth

Hierholzer Hugo

Kostomaj Leopold sen.

Lippolis Astrid

Ollasch Alfred

Strohm Herta

Der Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

**Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE

	2017 €	2017 €	2016 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	9.298.743,52		6.999.812,52
2. Grundstücke mit anderen Bauten	91.512,94		93.752,94
3. Grundstücke ohne Bauten (AV)	0,00		24.904,74
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.306,01		15.070,12
5. Anlagen im Bau	0,00		1.136.097,90
6. Bauvorbereitungskosten	<u>600,95</u>	9.416.163,42	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>150,00</u>	<u>150,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		9.416.313,42	8.269.788,22

	2017 €	2017 €	2016 €
Übertrag:		9.416.313,42	8.269.788,22
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		152.012,09	142.619,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.747,79		6.925,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.013,07</u>	10.760,86	1.014,01
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	248.299,33		419.725,39
2. Bausparguthaben	<u>36.167,26</u>	284.466,59	27.133,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>9.218,57</u>	8.950,36
Bilanzsumme		<u>9.872.771,53</u>	<u>8.876.156,47</u>

PASSIVSEITE

	2017 €	2017 €	2016 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	11.810,14		15.293,26
2. der verbleibenden Mitglieder	449.190,69		413.027,65
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	461.000,83	2.340,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	9.931,41		
Vorjahr €	7.912,35		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	339.965,00		304.765,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	35.200,00		
Vorjahr €	21.900,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	643.041,92		643.041,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.953.482,38</u>	2.936.489,30	1.646.559,60
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	16.922,78		
Vorjahr €	10.108,69		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	290.000,00		
Vorjahr €	170.000,00		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	351.619,74		218.888,74
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>325.200,00</u>	26.419,74	191.900,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		3.423.909,87	3.052.016,17

	2017 €	2017 €	2016 €
Übertrag:		3.423.909,87	3.052.016,17
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		24.900,00	27.200,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.222.426,51		5.614.484,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28		2.684,28
3. Erhaltene Anzahlungen	143.493,80		142.895,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.527,87		6.458,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.868,34		11.246,24
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.208,86</u>	6.421.209,66	16.958,75
davon aus Steuern:			
€	1.332,47		
Vorjahr €	1.303,14		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	1.199,53		
Vorjahr €	1.170,64		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.752,00</u>	<u>2.212,00</u>
Bilanzsumme		<u>9.872.771,53</u>	<u>8.876.156,47</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 €	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.157.259,20		1.112.997,75
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.324,34	1.158.583,54	1.812,24
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		9.392,38	3.534,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		15.600,00	30.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		78.086,13	75.052,41
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		276.819,16	354.836,83
6. Rohergebnis		984.842,89	861.991,28
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	112.059,79		100.079,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	29.087,50	141.147,29	25.602,42
davon für Altersversorgung:			
€	4.920,00		
Vorjahr €	4.932,00		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		265.425,09	262.596,79
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		53.828,87	73.765,39
Übertrag:		524.441,64	399.947,08

	2017 €	2017	2016 €
Übertrag:		524.441,64	399.947,08
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,50	7,13
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		156,94	111,12
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		145.544,75	153.607,97
13. Ergebnis nach Steuern		379.058,33	246.457,36
14. Sonstige Steuern		27.438,59	27.568,62
15. Jahresüberschuss		351.619,74	218.888,74
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		325.200,00	191.900,00
17. Bilanzgewinn		26.419,74	26.988,74

Modernisierung Liebeckstr. 29 – 35

In den Jahren 2016 und 2017 stand die Modernisierung der Häuser Liebeckstr. 29-35 an.

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

Die Restflächen und Übergänge zur Dachrinne bzw. zum Dachrand wurden vom Blechner mit eloxiertem Alublech eingefasst.

Die Gasetagenheizungen in den Häusern haben Ihren Dienst getan. Sie wurden 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 Holzfaserplatten 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 115 ertüchtigt wurden.

Die Balkonbrüstungen wurden erneuert und entsprechend farblich neu gestaltet. Sie wurden jeweils mit einem seitlichen Wind- und Sichtschutz versehen.

An allen Balkonen wurden einheitliche Markisen montiert.

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

Bei den Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich um eine von der KfW-Bank geförderte Maßnahme. In die Gebäude Liebeckstr. 29/31 und Liebeckstr. 33/35 wurden insgesamt ca. 600.000,- € investiert.



Neubauvorhaben Liebeckstr. 5 (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 sind drei identische Baukörper mit insgesamt 36 Wohnungen. Dem Neubau ging der Abbruch des Gebäudes Liebeckstr. 5/7 voraus, welches sich nicht mehr als sanierungswürdig erwies. Somit entstanden im Neubau zwei zusätzliche 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. 350 qm. Die Gesamtwohnfläche beträgt 915 qm. Die Wohnungen im Gartengeschoß und im Erdgeschoß sind wie vom Gesetzgeber gefordert barrierearm gestaltet und bis ins hohe Alter nutzbar. Das Gebäude wird ebenfalls über das Nahwärmenetz West der EWS mit Wärme versorgt.

Bezugsfertig war das Gebäude im Juni 2017. Die Wohnungen konnten alle nach Fertigstellung sofort zu einem Mietpreis von 8,00€/qm vermietet werden.

Die Baukosten ohne Grundstück lagen laut Kostenfeststellung bei 1,9 Mio. €.

Derzeit wird mit den Bauarbeiten für den zweiten Bauabschnitt Liebeckstr. 9 begonnen. Mit der Bezugfertigkeit des Gebäudes wird im Herbst / Winter 2019 gerechnet.

Vorher



Nachher



Anhang

3. Anhang des Jahresabschlusses 2016

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 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.

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% - 25,0%
Außenanlagen	linear	10%

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen Abbruchabsicht wurden auf das Gebäude Liebeckstr. 13-15 mit 20.000,00 € 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 € 152.012,09 (Vorjahr € 142.619,71) 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	6.222.426,51 (5.614.484,44)	862.032,74 (738.979,71)	1.642.665,12 (2.090.672,95)	3.717.728,65 (2.784.831,78)	6.222.426,51 (5.614.484,44)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.684,28 (2.684,28)	0,00 (0,00)	2.684,28 (2.684,28)			
Erhaltene Anzahlungen	143.493,80 (142.895,80)	143.493,80 * (142.895,80) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.527,87 (6.458,79)	8.487,11 (6.458,79)		6.040,76 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.868,34 (11.246,24)	29.868,34 (11.246,24)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.208,86 (16.958,75)	8.208,86 (16.958,75)				
Gesamtbetrag	6.421.209,66 (5.794.728,30)	1.052.090,85 (916.539,29)	1.645.349,40 (2.093.357,23)	3.723.769,41 (2.784.831,78)	6.222.426,51 (5.614.484,44)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Es ergaben sich folgende Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung:

Sonstige betriebliche Erträge:

Verkauf von Anlagevermögen	€	55.645,26
----------------------------	---	-----------

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€ 90.
2. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Teilzeitkraft und 9 geringfügige Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2017	390
Zugang	2017	37
Abgang	2017	20
Ende	2017	407

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 36.163,04 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 Rued

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 13. Juli 2017 hat sich der Aufsichtsrat am 03. August 2017 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 2017 vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsablauf und die einzelnen Geschäftsvorfälle informiert.

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

Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Die Informationsberichte der Geschäftsleitung sowie Auftragsvergabe.
- Der Prüfungsbericht des Verbandes.
- Der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für das Jahr 2017.
- Die Vergabe von Wohnungen.
- Die Beratung der Bilanz zum 31.12.2016 und der Gewinn- und Verlustrechnung 2016, 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.

Die Klage gegen die ehemalige Geschäftsführerin Frau Tonia Stadler auf Schadensersatz wurde am 09.11.17 vor dem Landgericht Offenburg mit einem Vergleich abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Roland Seger