



BAUGENOSSENSCHAFT
HALTINGEN - WEIL EG

WILLKOMMEN ZU HAUSE



GESCHÄFTSBERICHT
2021



INHALT

GEDENKEN	4
MENSCHEN & ZAHLEN	5
BERICHT DES VORSTANDES	6
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	14

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

BILANZ ZUM 31.12.2021	16
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
ANHANG	19
PERSONELLE STRUKTUR	23

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 sind nachstehende Mitglieder durch Tod aus der Genossenschaft ausgeschieden:

Becker Thomas
Berger Martina
Bothner Vera
Eisele Wipke
Epping Herbert
Helfmann Peter
Hofmann Sigrid
Jaspers Lilo

Kaiser Karin
Keller Erna
Kiefer Fritz
Kreyer Gerhard
Kurras Elsa
Lang Erwin
Martin Heinz
Mittmann Jörg

Perlweiler-Ruppert Anna
Piechatzek Klaus
Rogg Harald
Rösch Wilhelm
Scheuble Lisbeth
Schrapp Erwin
Thudichum Claus
Trautwein Heinz
Wiedemann Manfred

Den Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

Wir trauern um unseren ehemaligen Vorstand und Geschäftsführer

Herrn Heinz Martin

Herr Martin gehörte der Baugenossenschaft seit seiner Ausbildung im Jahr 1943 an, seit 1974 als Geschäftsführender Vorstand.

Er hat die Geschicke der Genossenschaft bis 1991 gelenkt und blieb auch danach ein geschätztes Mitglied.

Ein herzlicher Dank gilt seiner langjährigen Arbeit und Treue – wir trauern mit seinen Angehörigen und werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Im September 2021

MENSCHEN & ZAHLEN

Die Genossenschaft auf einen Blick - Stand 31.12.2021

ORGANE & MITARBEITER

VORSTAND

Rainer Hunn, Geschäftsführer

Peter Blubacher, Bankdirektor

AUFSICHTSRAT

Peter Erhardt, Betriebswirt (VWA)
- Vorsitzender -

Andreas Rühle, Dipl. Bankbetriebswirt
- stellv. Vorsitzender -

Annette Huber, Hauptamtsleiterin
- Schriftführerin -

Michael Moser, Dipl. Betriebswirt (BA)

Jürgen Zuckschwert, Steuerberater

MITARBEITER/-INNEN

Geschäftsführung	1
Angestellte	9
Auszubildende	1
Regiebetrieb	2
Hauswarte	1

PRÜFUNGSVERBAND

vbw – Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52
70174 Stuttgart

ZAHLEN

Mitglieder	2.264
Wohneinheiten	762
Gewerbeeinheiten	8
Garagen / Stellplätze	680

Bilanzsumme	56,4 Mio. Euro
Geschäftsguthaben	3,2 Mio. Euro
Spareinlagen	6,8 Mio. Euro
Anzahl Sparkonten	367

BERICHT DES VORSTANDES

MODERNISIERUNG

Ludwig-Keller-Strasse 14/16



LUDWIG-KELLER-STRASSE 14/16

Das Wohngebäude wurde bereits im Berichtsjahr 2020 umfassend energetisch saniert und die Maßnahmen im letzten Geschäftsbericht ausführlich beschrieben.

Im Geschäftsjahr 2021 fielen jetzt noch restliche Sanierungskosten in Höhe von 336,7 T€ an.



LUDWIG-KELLER-STRASSE 6/8/10

Das Gebäude wurde 1998 bezogen und war baulich sowie energetisch in einem besseren Zustand als das Nachbargebäude Ludwig-Keller-Straße 14/16. Allerdings hat auch hier die Fassade erheblich unter den Witterungseinflüssen gelitten.

Nachdem nun das Nachbargebäude nach der Sanierung wieder in neuem Glanz erstrahlt, sahen wir uns veranlasst auch dieses Gebäude optisch anzugleichen.

Eine energetische Sanierung war nicht notwendig, so dass wir lediglich die Fassade sowie die Dachuntersicht neu streichen mussten.

Die Aufwendungen dafür belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 92,4 T€.



Ludwig-Keller-Strasse 6/8/10

NEUBAUVORHABEN



GUSTAVE-FECHT-STRASSE 17/1-17/3

Die Baumaßnahme, bestehend aus drei identischen Wohngebäuden mit insgesamt 33 Wohnungen, wurde bereits im Dezember 2019 bezogen und in den letzten beiden Geschäftsberichten ausführlich beschrieben.

Im Geschäftsjahr 2021 fiel ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 139,4 T€ an - dabei handelt es sich um eine Abschlagszahlung, da die Erschließung des gesamten Baugebietes noch nicht komplett abgerechnet ist.



Gustave-Fecht-Strasse 17/1-17/3

GUSTAVE-FECHT-STRASSE 22-28

In unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem letzten Neubau haben wir zwischenzeitlich das Flurstück Nr. 10213 mit einer Größe von 2.804 m² von der Stadt Weil am Rhein erworben.

Hier errichten wir im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte für 5 Gruppen mit einer Nutzfläche von 1.254 m².

Die Kindertagesstätte soll vorwiegend die Kinder aus dem Baugebiet Hohe Straße versorgen. Sie wird von der Stadt Weil am Rhein betrieben und ist die Ergänzung zu der von uns schon in der Leimgrubenstraße 6 realisierten Kindertagesstätte „Haus der kleinen Stühle“.

Über der Kindertagesstätte entstehen 33 Wohnungen in zwei Baukörpern. Diese Wohnungen verteilen sich auf 3 2-Zimmer-, 21 3-Zimmer- sowie 9 Vierzimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.768 m².

Nachdem wir im April 2021 die Baugenehmigung erhalten haben und die Finanzierung über KfW-Mittel sichergestellt war, konnte im September 2021 mit dem Ausbruch des Bauvorhabens begonnen werden.

Das Bauvorhaben erfüllt den KfW Effizienzhaus Standard 55 und ist damit sehr energieeffizient. Alle Wohnungen werden mit einem Lift erschlossen, erhalten bodenebene Duschen und werden mit einer Einbauküche ausgestattet.

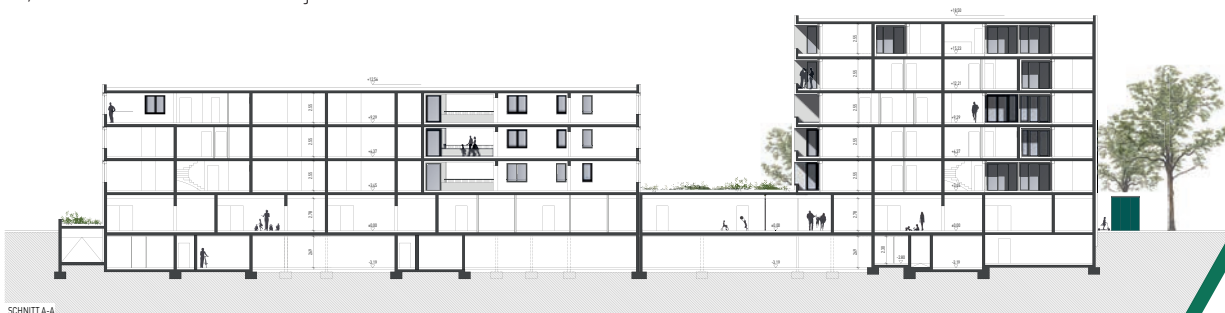
Gemäß der Kostenberechnung des Architekten vom Januar 2021 sollten die reinen Baukosten 12,6 Mio€ betragen. Die ersten Ausschreibungsergebnisse bestätigten diese Berechnung auch noch weitgehend. Zwischenzeitlich hat sich die Marktsituation jedoch deutlich verschlechtert, so dass wir mit einer Kostenerhöhung von ca. 15 % rechnen.

Glücklicherweise konnten wir bis jetzt für alle benötigten Gewerke Auftragnehmer finden, so dass wir noch immer im geplanten Bauzeitenplan liegen.

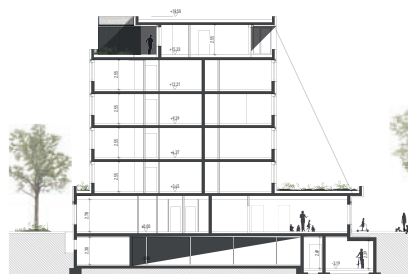
Die Kindertagesstätte soll nach den Sommerferien 2023 bezugsfertig sein.

Die Fertigstellung der Wohnungen ist auf das Jahresende 2023 geplant.

Bis zum Jahresende 2021 sind incl. des Grundstückkaufs Kosten in Höhe 3,5 Mio€ angefallen, davon entfallen 2,1 Mio€ auf das Geschäftsjahr 2021.



Ansicht Kita neu



BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Zum 31.12.2021 hat die Baugenossenschaft unverändert 762 Wohnungen im Bestand. Weiterhin befinden sich 8 Gewerbeeinheiten, 215 Tiefgaragenstellplätze, 162 Einzelgaragen, 37 Carports, sowie 266 Autoabstellplätze im Bestand. Die gesamte Wohn- und Gewerbefläche beläuft sich auf 56.714,21 m².

Die Investitionen in den gesamten Wohnungsbestand beliefen sich 2021 auf rund 3,8 Mio€. Auf Neubau und Modernisierung entfielen hierbei 2,5 Mio€, auf Instandhaltungsmaßnahmen 1,3 Mio€.

Für die Instandhaltung und Modernisierung bei Wohnungswechseln haben wir 2021 rund 575,1 T€ aufgewendet.

In Haltingen musste die Pellets-Heizanlage in der Lindenstraße erneuert werden. Diese beheizt die Gebäude Lindenstraße 39-43 und Lindenstraße 14-18. Die Anlage lief seit ihrem Einbau im Jahre 2006 nur unzuverlässig und war zwischenzeitlich durch die energetische Sanierung der beiden Gebäude auch überdimensioniert. Insgesamt fielen hier Kosten in Höhe von 181,8 T€ an. Diese Heizungserneuerung wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gefördert. Da wir einen positiven Zuwendungsbescheid erhalten haben, rechnen wir im Jahr 2022 mit einem Zuschuss in Höhe von ca. 78,0 T€.

Der Austausch von Einzelheizungen verursachte 2021 Aufwendungen in Höhe von 14,5 T€.

In 3 Wohngebäuden wurden die Steigleitungen saniert, hier fielen Kosten von insgesamt 29,1T€ an.

Die Kosten für die Reparatur von Aufzügen beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 14,5 T€.

In unserem Verwaltungsgebäude wurden diverse Umbaumaßnahmen getätigt, sowie die Autoabstellplätze im Bauhof erneuert, dafür haben wir insgesamt 30,4T€ aufgewendet.

In der Hauptstraße 393+395 wurden für 17,7 T€ die Garagentore erneuert.

Für Schönheitsreparaturen haben wir 2021 21,7 T€ aufgewendet, die laufende Instandhaltung schlug mit 356,4 T€ zu Buche.

2021 gab es 48 Wohnungswechsel. Im Vergleich zu den Vorjahren (2020: 53 Wechsel, 2019: 48 Wechsel) bleibt die Anzahl der Wohnungskündigungen und Wohnungsneubezüge recht konstant.

Erfreulicherweise hat sich hier die Corona-Pandemie nicht negativ ausgewirkt.

Die Fluktuationsrate zum 31.12.2021 beträgt somit 6,30%.

INVESTITIONEN IN DEN EIGENEN WOHNUNGSBESTAND

Jahr	Instandhaltung	Modernisierung	Neubau/Kauf	Gesamt	Fremdfinanz.
2012	821.569,19 €	860.847,67 €	1.948.585,01 €	3.631.001,87 €	1.500.000,00 €
2013	737.974,93 €	1.720.706,69 €	113.723,82 €	2.572.405,44 €	640.000,00 €
2014	749.200,65 €	358.146,19 €	2.596.626,92 €	3.703.973,76 €	700.000,00 €
2015	1.291.345,10 €	6.338,77 €	4.532.966,83 €	5.830.650,70 €	4.100.000,00 €
2016	617.274,65 €	113.569,05 €	2.283.252,19 €	3.014.095,89 €	3.400.000,00 €
2017	680.159,20 €	1.880.207,28 €	361.259,33 €	2.921.625,81 €	0,00 €
2018	788.795,05 €	2.812.106,17 €	3.284.089,93 €	6.884.991,15 €	3.800.000,00 €
2019	1.088.434,74 €	857.002,12 €	4.774.000,45 €	6.719.437,31 €	4.200.000,00 €
2020	1.150.331,72 €	876.018,14 €	984.506,61 €	3.010.856,47 €	1.700.000,00 €
2021	1.333.538,73 €	336.865,06 €	2.145.465,21 €	3.815.869,00 €	1.623.000,00 €

42.104.907,40 € 21.663.000,00 €

SPAREINRICHTUNG

Im Jahr 2021 haben sich unsere Spareinlagen gegenüber dem Vorjahr um 350.688,33 € erhöht.

Im Einzelnen gliedern sich die Spareinlagen zum 31.12.2021 wie folgt:

Kündigungsfristen	3	Monate	2.205.844,26 €
Kündigungsfristen	12	Monate	61.990,58 €
Kündigungsfristen	48	Monate	43.590,87 €
Festzinsvereinbarung	12	Monate	1.553.329,96 €
Festzinsvereinbarung	24	Monate	1.107.395,91 €
Festzinsvereinbarung	48	Monate	508.218,76 €
Festzinsvereinbarung	60	Monate	1.333.394,61 €

Gesamtsumme

6.813.764,95 €

Bundesweit gibt es 47 Baugenossenschaften mit eigener Spareinrichtung.

Die Berechtigung zum Betrieb einer eigenen Spareinrichtung wird durch die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Behörde des Finanzministeriums) erteilt, und ist an strenge Auflagen und Voraussetzungen geknüpft.

Für das Spargeschäft gelten die Verordnungen des Kreditwesengesetzes, der Bankenaufsicht und die Anforderungen des Geldwäschegesetzes. Relevante Mitteilungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sind zu beachten.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Der Aufnahmestopp für Neumitglieder wird seit dem ursprünglichen Beschluss 2014 jährlich verlängert. Dies bietet uns den Vorteil, bevorzugt unsere Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen und somit lange Wartezeiten nach Möglichkeit zu vermeiden. Aber auch für Nichtmitglieder besteht nach wie vor die Möglichkeit, sich um eine freie Wohnung zu bewerben.

Kinder unter 12 Jahren können weiterhin Mitglied werden und haben dann einmal den Vorteil, bei einer Wohnungssuche schon eine gute Mitgliedsnummer vorweisen zu können.

Zum 31.12.2021 waren 2.264 Mitglieder zu verzeichnen, dies sind 3 Mitglieder mehr als im Jahr 2020.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen	52.739,2	93,5%	51.832,1	94,5%
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.060,5	1,9%	974,8	1,8%
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.513,6	4,5%	1.933,0	3,5%
Übriges Umlaufvermögen	85,2	0,1%	91,2	0,2%
Rechnungsabgrenzungsposten	1,0	0,0%	0,9	0,0%
	56.399,5	100,0%	54.832,0	100,0%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	3.238,5	5,7%	3.227,5	5,9%
Rücklagen	23.671,5	42,0%	23.239,3	42,4%
Bilanzgewinn	127,4	0,2%	126,6	0,2%
Fremdkapital				
Rückstellungen	1.168,3	2,1%	1.162,4	2,1%
Dauerfinanzierungsmittel	19.823,4	35,1%	19.338,7	35,3%
Spareinlagen	6.813,8	12,1%	6.463,1	11,8%
Erhaltene Anzahlungen	941,9	1,7%	941,4	1,7%
Übrige Verbindlichkeiten	607,6	1,1%	325,8	0,6%
Rechnungsabgrenzungsposten	7,1	0,0%	7,2	0,0%
	56.399,5	100,0%	54.832,0	100,0%

ERTRAGSLAGE

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	6.105	5.987	118
Bestandsveränderungen	86	76	10
sonst.betriebliche Erträge	26	1.111	-1.085
Zinserträge	2	6	-4
Erträge insgesamt	6.219	7.180	-961
Betriebskosten	1.072	997	75
Instandhaltungskosten	1.334	1.150	184
andere Aufwendungen	2	1	1
Personalaufwand	838	928	-90
Abschreibungen	1.589	1.584	5
sonst.betriebl. Aufwendungen	302	272	30
Zinsaufwendungen	364	414	-50
Steuern vom Einkommen	26	37	-11
sonstige Steuern	134	114	20
Aufwendungen insgesamt	5.661	5.497	164
Jahresüberschuss	558	1.683	-1.125

AUSBLICK

Unsere Aufgabe als Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Und so ist es wichtig, dass wir in allen Preissegmenten Wohnraum anbieten können – von Wohnungen mit einer Miete von 5,00€ / m² bis hin zu umfangreich ausgestatteten Neubauwohnungen mit einer Miete von ca. 11,00€ / m².

Mit dem laufenden Bauvorhaben in der Gustave-Fecht-Straße 22-28 werden wir weiter zu einer verbesserten Wohnversorgung in Weil am Rhein beitragen.

Allerdings bereiten uns derzeit die Entwicklung der Baukosten, sowie die steigenden Bauzinsen Sorgen, ob es überhaupt noch möglich ist, Neubauten zu vertretbaren Mietpreisen zu erstellen.

DANK

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz, sowie bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets faire und vertrauensvolle Unterstützung in wichtigen Entscheidungen.

Dank gilt allen Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wir bedanken uns bei allen Geschäftspartnern für die angenehme Zusammenarbeit.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand über den Geschäftsablauf und wichtige Geschäftsvorfälle umfassend und sachgerecht informiert.

In einer Aufsichtsratssitzung, sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer Sitzung des Prüfungsausschusses, einer Sitzung des Bauausschusses sowie zahlreichen Besprechungen des Wohnungsausschusses wurden die aktuellen Geschäftsangelegenheiten eingehend beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

Durch den gut funktionierenden Informationsfluss zwischen Vorstand und Aufsichtsrat konnten die durch Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben stets wahrgenommen und erfüllt werden.

Am 11. April 2022 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den aufgestellten Jahresabschluss vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft, für in Ordnung befunden und den Vorschlag des Vorstandes befürwortet. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, ihn ebenfalls zu billigen. Ebenso empfehlen wir der Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart, wurde vom 09. Mai bis zum 25. Mai 2022 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand für die sehr gute Zusammenarbeit und für die gute und erfolgreiche Tätigkeit im vergangenen Jahr. Ebenso bedanken wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft in der technischen Abteilung, in der Verwaltung und im Regiebetrieb für die geleistete gute Mitarbeit.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für ihren Einsatz und die stets gute Zusammenarbeit und allen Genossenschaftsmitgliedern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Weil am Rhein, 25. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

PETER ERHARDT



BILANZ 2021

BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	17.253,00 €	25.020,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.461.609,90 €	49.512.024,19 €
2. Grundstücke mit anderen Bauten	174,22 €	174,22 €
3. Grundstücke ohne Bauten	174.676,08 €	1.271.755,97 €
4. Technische Anlagen	509.689,00 €	549.475,00 €
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	31.536,00 €	32.488,00 €
6. Anlagen im Bau	3.457.303,78 €	- €
7. Bauvorbereitungskosten	78.249,65 €	432.474,04 €
	52.713.238,63 €	
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	8.750,00 €	8.750,00 €
Summe Anlagevermögen	52.739.241,63 €	51.832.161,42 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.060.486,70 €	974.788,56 €
2. Andere Vorräte	16.241,47 €	14.549,86 €
	1.076.728,17 €	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	35.148,94 €	45.446,73 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	33.813,13 €	31.211,38 €
	68.962,07 €	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	617.852,02 €	257.727,76 €
2. Bausparguthaben	1.895.710,39 €	1.675.250,33 €
	2.513.562,41 €	
Summe Umlaufvermögen	3.659.252,65 €	2.998.974,62 €
C. RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.080,78 €	880,26 €
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	1.080,78 €	880,26 €
Bilanzsumme	56.399.575,06 €	54.832.016,30 €

BILANZ ZUM 31.12.2021

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.741,45 €	53.378,16 €
2. der verbleibenden Mitglieder	3.178.556,98 €	3.166.801,70 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile 69.303,02 € (71.608,30 €)	8.190,00 €	7.350,00 €
	3.238.488,43 €	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt 56.000,00 € (169.000,00 €)</i>	3.266.804,46 €	3.210.804,46 €
2. Freie Rücklage <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 1.174,33 € (1.365,61 €) für das Geschäftsjahr eingestellt 375.000,00 € (1.388.000,00 €)</i>	20.404.679,88 €	20.028.505,55 €
	23.671.484,34 €	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	558.433,38 €	1.683.568,93 €
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	431.000,00 €	1.557.000,00 €
	127.433,38 €	
Summe Eigenkapital	27.037.406,15 €	26.593.408,80 €
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.004.702,00 €	1.048.066,00 €
2. Steuerrückstellungen	56.121,21 €	21.821,10 €
3. Sonstige Rückstellungen	107.486,14 €	92.561,62 €
	1.168.309,35 €	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	19.124.702,14 €	18.624.084,53 €
2. Verbindlichkeiten geg. and. Kreditgebern	698.683,63 €	714.631,49 €
3. Spareinlagen	6.813.764,95 €	6.463.076,62 €
4. Erhaltene Anzahlungen	941.899,82 €	941.411,97 €
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.892,61 €	19.721,89 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferg.+Leistg.	483.622,40 €	163.829,78 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern <i>14.885,81 € (28.490,36 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.281,06 € (2.441,60 €)</i>	122.171,66 €	142.243,95 €
	28.186.737,21 €	
D. RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN		
	7.122,35 €	7.158,55 €
Bilanzsumme	56.399.575,06 €	54.832.016,30 €

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2021

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.033.124,74 €	5.915.081,88 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.146,62 €	72.324,60 €
	<hr/>	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	85.698,14 €	76.396,03 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	25.824,47 €	1.110.928,66 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.407.740,10 €	2.148.229,78 €
	<hr/>	
5. ROHERGEBNIS	3.809.053,87 €	5.026.501,39 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	669.713,47 €	693.872,86 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	168.181,92 €	234.581,54 €
<i>davon für Altersversorgung 27.587,13 € (91.024,84 €)</i>		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.589.271,59 €	1.583.885,10 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	301.866,72 €	271.672,20 €
9. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	309,00 €	286,26 €
10. Zinserträge	2.252,21 €	2.561,21 €
	<hr/>	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	364.062,21 €	413.871,58 €
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	25.962,49 €	36.630,31 €
	<hr/>	
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	692.556,68 €	1.797.607,87 €
14. Sonstige Steuern	134.123,30 €	114.038,94 €
	<hr/>	
15. JAHRESÜBERSCHUSS	558.433,38 €	1.683.568,93 €
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	431.000,00 €	1.557.000,00 €
	<hr/>	
17. BILANZGEWINN	127.433,38 €	126.568,93 €

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG ist beim Amtsgericht Freiburg i.Br.-Registergericht- unter der Nummer GnR 41.0048 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbes-

serung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten bis Baujahr 1997	80 Jahre
Wohnbauten ab Baujahr 1998	50 Jahre
Andere Bauten	20 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre
Bewegliches Anlagevermögen	4 bis 8 Jahre

Die **Finanzanlagen** enthalten mit Anschaffungskosten bewertete Beteiligungen an anderen Genossenschaften.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Diese enthalten ausschließlich Fremdkosten.

Andere Vorräte bestehen an Reparatur- und Heizmaterialien. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungspreisen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Heizmaterialien erfolgt anhand der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel und Bausparguthaben** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** gemäß versicherungsmathematischen Gutachten der AON Hewitt GmbH zum 31.12.2021 weist einen Erfüllungsbetrag von 1.004.702,00 € aus. Die Bewertung erfolgt mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre in Höhe von 1,87% und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck. Es wurden Rentensteigerungen von 1,75% zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** wurden mit dem, nach kaufmännischer Beurteilung, notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 1.060,5 T€ (Vorjahr 974,8 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen, hat eine Forderung über 16,7 T€ eine Laufzeit von über einem Jahr, diese wird per Ratenvereinbarung beglichen.

Rückstellung für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 61,3 T€.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
[in Klammer Vorjahreszahlen]	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.124.702,14	[1.135.206,94] 1.074.158,41	4.592.087,79	13.458.455,94	19.124.702,14	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	698.683,63	[15.947,86] 16.506,84	531.862,08	150.314,71	698.683,63	GPR
Erhaltene Anzahlungen	941.899,82	[941.411,97] 941.899,82	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.892,61	[19.721,89] 1.892,61	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.622,40	[163.829,78] 483.622,40	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	122.171,66	[40.990,34] 26.168,03	28.203,63	67.800,00	92.306,81	GPR
Gesamtbetrag	21.372.972,26	[2.317.108,78] 2.544.248,11	5.152.153,50	13.676.570,65	19.915.692,58	

* GPR = Grundpfandrecht [] = Vorjahreszahlen

Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
a) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	6.708.183,50	6.362.124,26
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	105.581,45	100.952,36
Insgesamt	6.813.764,95	6.463.076,62

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sind die Mieterträge aus der Vermietung des eigenen Breitbandkabelnetzes in Höhe von 72,1 T€ (Vorjahr 72,3 T€) ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Geschäftsjahr 2021 keine Buchgewinne aus dem Verkauf von Bestandswohnungen (Vorjahr 1.089,2T€) enthalten.

Zinserträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsertrag von € 65,00 (Vorjahr € 79,00).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand in Höhe von € 23.444,00 (Vorjahr € 27.177,00).

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2021	2.261
Zugang	2021	68
Abgang	2021	65
Ende	2021	2.264

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

11.755,28 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

9.450,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

3.247.860,00

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes :

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

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	3
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb* <small>*(Hauswarte, etc.)</small>	2	2*
Auszubildende	1	-
	10	5

4. Mitglieder des Vorstandes

Rainer HUNN

- hauptamtliches Vorstandsmitglied

Peter BLUBACHER

- nebenamtliches Vorstandsmitglied
(Sparkassendirektor)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter ERHARDT (Vorsitzender)

- Betriebswirt (VWA)

Andreas RÜHLE (stellv. Vorsitzender)

- Dipl. Bankbetriebswirt

Annette HUBER

- Dipl. Verwaltungswirtin (FH)

Michael MOSER

- Dipl. Betriebswirt (BA)

Jürgen ZUCKSCHWERT

- Steuerberater

6. Haftungsverhältnisse

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebtrag zum 31. Dezember 2021 beläuft sich auf **57.002,74 €** (Vorjahr 57.002,74 €).

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf **4.732.232,78 €** (Vorjahr 250.169,63 €).

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von € 375.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **€ 127.433,38** wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% € 126.309,55

Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen € 1.123,83

Weil am Rhein, 15.03.2022

Der Vorstand

Rainer Hunn

Peter Blubacher

PERSONELLE STRUKTUR

2021 konnte die Baugenossenschaft gleich 4 neue Mitarbeiterinnen im Team begrüßen.

Belegschaft



Petra Gasenzer

Zum 01.02.2021 übernahm Petra Gasenzer die Stelle am Empfang von Roswitha Milbradt. Sie ist die erste Anlaufstelle rund um alle Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter und die Stimme der Telefonzentrale.



Laetitia Rhein

Schließlich konnte die BG zum 01.08. Laetitia Rhein im Team begrüßen. Frau Rhein ist Auszubildende zur Immobilienkauffrau und wird in ihrer 3-jährigen Ausbildung alle Bereiche der Baugenossenschaft durchlaufen.



Julia Giese

Zum 01.04.2021 übernahm dann Julia Giese die Vermietungsstelle. Frau Giese ist gelernte Immobilienkauffrau und -fachwirtin und derzeit in Elternzeit.



Roswitha Milbradt

Roswitha Milbradt wurde vom Team der Baugenossenschaft am 31.03.2021 in den Ruhestand verabschiedet. Frau Milbradt war 29 Jahre für die Baugenossenschaft tätig und in dieser Zeit die gute Seele für unsere Mieterinnen und Mieter. Sie war für den Empfang sowie die Wohnungsvermietung zuständig und hatte für jeden und jede ein offenes Ohr. Daher freuen wir uns sehr, dass sie uns auch weiterhin erhalten bleibt und einige Stunden pro Woche mit ihrem Wissen unterstützt.



Elke Altaner

Seit dem 01.06.2021 ist Elke Altaner neu im Team der Baugenossenschaft und hat den Bereich Vermietung von Frau Giese übernommen. Sie ist Ansprechpartnerin für alle Mietinteressenten und die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter.

Wir freuen uns über die Unterstützung und heißen alle neuen Mitarbeiterinnen noch einmal herzlich Willkommen!

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Der vorgelegte Jahresabschluss 2021 wurde vom zuständigen Prüfungsverband, dem VBW – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk mit Datum vom 25. Mai 2022 erteilt.



BAUGENOSSENSCHAFT
HALTINGEN - WEIL EG

Gartenstraße 9

79576 Weil am Rhein

Telefon: 07621/42258-0

Telefax: 07621/42258-20

email: info@bgweil.de

Internet: www.bgweil.de