



# Geschäftsbericht 2020

# Bericht über das Geschäftsjahr 2020

## **Geschäftsstelle:**

Baugenossenschaft Tiengen eG  
Schillerstraße 1  
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54

Fax: 07741 68 90 06

Mail: [info@bg-tiengen.de](mailto:info@bg-tiengen.de)

Homepage: [www.bg-tiengen.de](http://www.bg-tiengen.de)

**Gründung: im Jahr 1924**

**Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR**

## **Sprechzeiten:**

Montags und mittwochs: 8:30 – 10:30 Uhr

## Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2020 .....	4
Organe der Genossenschaft .....	5
Unsere Genossenschaft .....	6
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020.....	6
Instandsetzungen / Modernisierungen.....	6
Bestandsänderungen .....	9
Finanzierung .....	9
Mieterwechsel/Mietausfall .....	9
Mietinteressenten.....	10
Mitgliederbewegungen .....	10
Personal.....	11
Vorstand.....	11
Aufsichtsrat .....	11
Vermögensänderungen der Jahre 2020 und 2019 .....	11
Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021 .....	13
Auswirkungen der Corona-Pandemie.....	14
Dank .....	14
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020 .....	15
Jahresabschluss 2020 .....	17
Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....	18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 ...	21
Anhang des Jahresabschlusses 2020.....	22

## Überblick zum 31.12.2020

Bilanzsumme:	3.863.091,83 €
Umsatzerlöse:	736.570,63 €
Jahresüberschuss:	29.929,36 €
Eigenkapital	1.593.831,49 €
Eigenkapitalquote:	41,26

Gebäude:	33
Wohnungen:	165 WE
Wohnfläche:	9.930 qm
Durchschnittliche Kaltmiete	5,24 €
Garagen	42
Stellplätze	88

Mitglieder:	301
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	186.660 €

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand:

Der Vorstand hat, gemäß § 4 unserer Satzung, aus mindestens 2 Personen zu bestehen. Seit 01.03.2014 besteht der Vorstand aus folgenden Mitgliedern:

Dagmar Bodmer	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

### Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat hat, gemäß § 16 unserer Satzung, aus mindestens 3 Personen zu bestehen. Er besteht aus folgenden Mitgliedern:

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Bernhard Gäßler	Stellvertreter
Ingrid Eble	Schriftführerin
Axel Gmyrek	

### Die Genossenschaft ist Mitglied

- ✓ beim VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart
- ✓ beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin
- ✓ bei der Marketinginitiative Hochrhein, Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.
- ✓ beim AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft

## **Unsere Genossenschaft**

Die Baugenossenschaft Tiengen eG ist eine reine Vermietungsgenossenschaft. Vermietet werden ausschließlich Wohnungen, Garagen und Stellplätze an private Personen, welche Mitglieder der Genossenschaft sein müssen. Die Genossenschaft verwaltet 165 Wohnungen (9.970 qm) in 33 Gebäuden, 42 Garagen, und 88 Stellplätze, alle im Stadtteil Tiengen.

In den vergangenen 10 Jahren wurden rund 4,7 Mio. € für Modernisierungen und Instandhaltungen ausgegeben. 12 Gebäude wurden in dieser Zeit durch diverse Maßnahmen modernisiert. Eine vollständige bzw. energetische Sanierung wurde in insgesamt 7 Gebäuden unseres Bestandes durchgeführt.

Der vorliegende Geschäftsbericht zum 31.12.2020 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 21.05.2021 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020**

Der Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit liegt in der Instandsetzung und Modernisierung unseres genossenschaftlichen Gebäude-, und Wohnungsbestandes.

### **Instandsetzungen / Modernisierungen**

Für Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden und Wohnungen, sowie für Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt rund 274 T€ ausgegeben (Vorjahr 497 T€). Für den Beginn einer Neuanlage einer Wohnung wurden 15 T€ bilanziert (aktiviert).

Unsere Hauptaufgabe liegt darin, den Bestand der Genossenschaft zu sichern und Wohnungen zeitgemäß zu modernisieren.

Ziel ist bei allen Maßnahmen, die Vermeidung von Leerstand und damit schnellst mögliche Weitervermietung. Aufgrund des einfacheren Handlings finden Modernisierungen an Wohnungen meist in unbewohntem Zustand statt.

Nachstehend eine Übersicht der wichtigsten, im Geschäftsjahr 2020 getätigten, Investitionen.

Instandsetzung/Modernisierung 2020:

➤ <b>Zeppelinstraße 21</b>	
Einbau Enthärtungsanlage	9.000 €
<hr/>	
➤ <b>Scheffelstraße 4</b>	
Austausch Haustüre	3.500 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 5 - 7</b>	
Neue Garagentore	12.000 €
<hr/>	
➤ <b>Zeppelinstraße 54/56</b>	
Austausch Öl-Zentral-Heizung in Pellet-Zentral-Heizung	88.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schaffhauser Straße 48</b>	
Badsanierung wegen Wasserschaden	6.000 €
<hr/>	
➤ <b>Zeppelinstr. 5</b>	
Rest. Modernisierungsmaßnahmen einer Wohnung.	40.000 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 9</b>	
Teilsanierung nach Mieterwechsel	7.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schaffhauser 83, Schiller 5, Schiller 9 und Schiller 11</b>	
Austausch von Gas-Thermen	22.500 €
<hr/>	
➤ <b>Schaffhauser 48</b>	
Beginn Modernisierung einer „verwahrlosten“ Wohnung	6.300 €
<hr/>	
➤ <b>Schaffhauser Straße 48</b>	
Beginn einer Neuanlage einer Dachgeschosswohnung	15.000 €
<hr/>	

Fotos einiger Instandhaltungs-, Modernisierungs-Maßnahmen:



Enthärtungsanlage Zeppelinstr. 21



Haustüre Scheffelstr. 4



neue Garagentore in der Schillerstraße

Pelletanlage Zeppelinstraße 54/56



Pelletbunker während der Bauphase



## Modernisierung Zeppelinstr. 5



Vorher



Nachher



### **Bestandsänderungen**

Im Geschäftsjahr 2020 wurde durch den Beginn des Ausbaus eines ungenutzten Dachraumes der Wohnungsbestand um eine Wohnung erhöht.

### **Finanzierung**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden alle Maßnahmen aus Eigenmitteln finanziert.

### **Mieterwechsel/Mietausfall**

Gekündigte Wohnungen konnten auch in diesem Geschäftsjahr zum größten Teil zeitnah weiter vermietet werden, sofern die Wohnungen nicht grundsaniert werden mussten.

Die insgesamt 13 Auszüge (Vorjahr 10) konnten zeitnah neu vermietet werden. 7 Mieter gaben als Kündigungsgrund berufliche Gründe und Wegzug aus der Region an. 2 Mieter haben wir durch Todesfall verloren, wobei ein Mietverhältnis durch die Hinterbliebene



## Personal

In der Verwaltung der Baugenossenschaft ist nach wie vor neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied (in Teilzeit) eine Teilzeitangestellte beschäftigt. Daneben sind eine Reinigungskraft und ein Hausmeister geringfügig beschäftigt.

## Vorstand

Der Vorstand besteht aus folgenden Personen:

Dagmar Bodmer	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Bernhard Gäßler	Stellvertreter
Ingrid Eble	Schriftführerin
Axel Gmyrek	Beisitzer

## Vermögensänderungen der Jahre 2020 und 2019

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	174,42	586,96
Sachanlagen	3.275.498,39	3.419.495,03
Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	147.768,43	129.173,01
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	37.680,64	5.377,34
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	394.000,77	352.354,23
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.869,18	7.735,38
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.863.091,83</b>	<b>3.914.821,95</b>

Der Rückgang in den Sachanlagen resultiert aus der Aktivierung von 15 T€ abzüglich der Abschreibungen in Höhe von rund 160 T€. In der Position unfertige Leistungen stecken die Nebenkosten aus der Vermietung, die jeweils im Folgejahr abgerechnet werden. Die Erhöhung entstand durch die Erweiterung der Nebenkosten um die Kaminfeger-, und Wartungskosten. Diese wurden bisher mit separater Rechnung abgerechnet. Bei den sonstigen Forderungen handelt es sich in der Hauptsache um einen Zuschuss für den Umbau der Ölzentralheizung in eine Pelletheizung in der Zeppelinstr. 54/56. An flüssigen Mitteln standen der Genossenschaft zum Jahresende 190 T€ zur Verfügung (plus Bausparguthaben 204 T€).

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	186.660,00	183.060,00
Ergebnisrücklagen	1.380.242,13	1.525.470,42
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	29.929,36	-239.389,37
<b>Rückstellungen</b>	16.936,56	15.550,73
<b>Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Kreditinstitutionen	2.072.994,92	2.203.940,96
sonst. Verbindlichkeiten	174.220,19	129.930,98
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5.108,67	5.097,15
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.863.091,83</b>	<b>3.914.821,95</b>

Das Geschäftsguthaben hat sich um rund 3 T€ erhöht. Durch die Entnahme zur Deckung des Jahresfehlbetrages (Beschluss hierzu im Umlaufverfahren Geschäftsjahr 2019 Tagesordnungspunkt 4) aus dem Geschäftsjahr 2019 sind die Ergebnisrücklagen um rund 148 T€ niedriger als im Vorjahr. Der Jahresüberschuss für das aktuelle Geschäftsjahr beträgt 29.929,36 €, abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 3.000 € entsteht ein Bilanzgewinn von 26.929,36 €. Planmäßig wurden rund 131 T € an Darlehen getilgt. Ein neues Darlehen wurde nicht aufgenommen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Diese enthalten Rechnungsstellungen zum Jahresende, die im Folgejahr beglichen werden.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Gewinn-, und Verlustrechnung</b>		
Umsatzerlöse	736.570,63	718.997,51
sonstige betriebliche Erträge	37.313,76	5.603,74
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	416.734,31	621.364,80
<b>Rohergebniss</b>	<b>377.710,36</b>	<b>112.500,46</b>
Abschreibungen	163.190,71	162.700,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	32.038,20	38.064,41
<b>Jahresüberschuss 2020/ Jahresfehlbetrag 2019</b>	<b>29.929,36</b>	<b>-239.389,37</b>
Gewinnvortrag	0,00	91.161,08
Einstellung in Ergebnisrücklage	3.000,00	0,00
<b>Bilanzgewinn 2020 /Bilanzverlust 2019</b>	<b>26.929,36</b>	<b>-148.228,29</b>

Das Geschäftsjahr weist einen Anstieg der Umsatzerlöse um rd. 17 T€ aus. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge ist geprägt vom Zuschuss für die Modernisierung der Heizung in der Zeppelinstr. 54/56. Für den Umbau einer alten Ölheizung in eine Pelletheizung wurde ein Zuschuss in Höhe von 27.892 € gewährt. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden im vorliegenden Geschäftsjahr deutlich niedriger gehalten. Die Zinsaufwendungen sind gesunken. Geringere Instandhaltungsaufwendungen und Zuschussmittel für die Heizungsmodernisierung in der Zeppelinstr. 54/56 haben zum Bilanzgewinn geführt.

### **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021**

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2021 der Focus auf der Instandsetzung/Modernisierung von derzeit nicht vermietbaren Wohnungen.

Wohnungen, die durch Todesfälle oder Umzug in altersgerechtes Wohnen, frei werden und nicht mehr zeitgemäß ausgestattet sind, sollen vorrangig modernisiert werden.

Aufgrund der hohen Investitionen in den beiden Vorangegangenen Jahren, werden im aktuellen Geschäftsjahr die Modernisierungsmaßnahmen eher klein gehalten.

Der Support für unser langjähriges EDV-System Inhouse wird eingestellt. Die Genossenschaft hat sich noch vor der Pandemie für das Webbasierte System „Axera“ entschieden. Die Schulungen und Umstellungen auf das neue System haben zum Berichtszeitpunkt bereits begonnen und die Umstellung wird im Dezember 2021 abgeschlossen.

## **Auswirkungen der Corona-Pandemie**

Seit Anfang 2020 hat die Pandemie auf unser Leben, Arbeiten, unseren gesamten Tagesablauf einen entscheidenden Einfluss genommen. Wir mussten mit deutlichen Einschränkungen zurechtkommen. Auf der anderen Seite hat die Pandemie dazu geführt, dass die Digitalisierung erhebliche Fortschritte erfahren hat.

Die Räumlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft erlauben uns ein verhältnismäßig „Normales“ Arbeiten. Die Pandemie-bedingten Ausfälle im Hinblick auf die Mieteinnahmen, sind bislang vergleichsweise gering. Wohnungsabnahmen und Übergaben stellen für unsere Geschäftsgröße kein Problem dar. Mieter und Mietinteressenten sind ausnahmslos verständnisvoll, unsere Handwerker konnten Reparaturen zeitnah erledigen.

Der pandemiebedingte Mietausfall im Geschäftsjahr 2020 betrug 1.260 €. Die Mitgliederversammlung für das vorangegangene Geschäftsjahr 2019 hat diesbezüglich im Umlaufverfahren unter Tagesordnungspunkt 6 „Beschlussfassung zu § 49 GenG“ einer Gewährung von Krediten zugestimmt. Somit konnte dieser Mietausfall über eine Ratenzahlungsvereinbarung ausgeglichen werden.

## **Dank**

Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.

Durch das gute Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat konnten die Probleme, die sich im Laufe eines Geschäftsjahres ergeben, zufrieden stellend gelöst werden. Ein herzliches Dankeschön an den Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bei unseren Mitgliedern, Handwerkern, Banken und Sparkassen den Behörden und Verwaltungen, unseren Geschäftsfreunden und allen, die uns in unserer Arbeit unterstützen, bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Waldshut-Tiengen, den 02. Juni 2021

der Vorstand

gez. Dagmar Bodmer

gez. Gerd Wilke

## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020**

Auf Grund der anhaltenden Lage durch die Corona Pandemie wurde auf Präsenzsitzungen des Aufsichtsrates im letzten Jahr verzichtet. Alle anstehenden Entscheidungen und Absprachen erfolgten kontaktlos über Internet oder Telefon. Diese Vorgehensweise war teils schwierig, aber führte letztendlich auch zum Ziel.

Die Mitgliederversammlung wurde pandemiebedingt in einer schriftlichen Form abgehalten. Das gleiche galt für die anstehenden Wahlen. Diese Verfahrensweise war äußerst aufwendig und schwierig. Wir hoffen für dieses Jahr auf ein normales Verfahren. Am 10.12.2020 erfolgte die Auszählung der Stimmzettel. Allen Mitgliedern wurde das Ergebnis der Auszählung schriftlich mitgeteilt. Alle Beschlussfassungen wurden mehrheitlich angenommen. Die Aufsichtsrätin Frau Ingrid Eble sowie die Aufsichtsräte Herr Axel Gmyrek und Herr Wolfgang Müller wurden ebenfalls wiedergewählt. Hierfür bedankt sich der Aufsichtsrat sehr herzlich. Auch bei unserer Mitarbeiterin Frau Schmidt und unserer Geschäftsführerin Frau Bodmer bedankt sich der Aufsichtsrat für die Bewältigung der pandemiebedingten zusätzlichen Belastungen.

Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte im Januar ebenfalls per mail kontaktlos.

Vorsitzender: Wolfgang Müller

Stellvertreter: Bernhard Gäßler

Schriftführerin: Ingrid Eble

Beisitzer: Axel Gmyrek

Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung vom 08.04.2021 die Vorbereitung des Jahresabschlusses 2020, die übliche Planung zum Geschäftsjahr 2021 und Planung der Mitgliederversammlung 2021 beraten. Die Entscheidung wann die Mitgliederversammlung stattfinden soll, wurde zurückgestellt, in der Hoffnung diese Veranstaltung in Präsenz durchführen zu können.

Um das Auseinandersetzungsguthaben pünktlich zum 30.06.2021 auszahlen zu können, einigte man sich auf den Beschluss des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat, nach Vorliegen der Bilanz durch die WTS.

Der Aufsichtsrat beschloss den Abschluss 2020 nach kontaktloser Absprache per mail bzw. Telefon am 14.06.2021.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart für das Geschäftsjahr 2019 enthielt keine zu bearbeitenden Beanstandungen.

Seit der letzten Mitgliederversammlung in schriftlicher Form gab es die gemeinsame Sitzung am 08.04.2021. Eine weitere Sitzung, zur Terminplanung der Mitgliederversammlung, wird am 20.07.2021 folgen.

Alle anstehenden Probleme und Fragen konnten auf kontaktlose Weise geklärt werden. Themen waren die Ergebnisse der Prüfung und die Planung der Investitionen.

Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbauarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand telefonisch oder per mail unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2020 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes, so gut es in diesen Zeiten geht, nachgekommen.

Auch 2020 war wieder durch Reparaturen, Sanierungen und Modernisierungen geprägt. Beide Organe der Genossenschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf vertrauensvoller Grundlage zusammen gearbeitet.

Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend den Vorschriften zur besten Zufriedenheit ausgeführt hat und dankt ihm für das Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft auch im Namen unserer Mitglieder.

Auch bei unseren Mietern möchte sich der Aufsichtsrat für das Verständnis bedanken, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten.



Wolfgang Müller

Waldshut-Tiengen, den 14. Juni 2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## **Jahresabschluss 2020**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

<b>AKTIVSEITE</b>	2020 €	2020 €	2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		174,42	586,96
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.269.582,07		3.414.778,77
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>5.916,32</u>	3.275.498,39	4.716,26
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<u>100,00</u>	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>3.275.772,81</u>	<u>3.420.181,99</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	132.633,87		112.073,59
2. Andere Vorräte	<u>15.134,56</u>	147.768,43	17.099,42
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	8.888,64		5.125,90
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>28.792,00</u>	37.680,64	251,44
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	190.105,47		129.077,54
2. Bausparguthaben	<u>203.895,30</u>	394.000,77	223.276,69
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.869,18</u>	<u>7.735,38</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.863.091,83</u></u>	<u><u>3.914.821,95</u></u>

## PASSIVSEITE

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	2.340,00		4.320,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>184.320,00</u>	186.660,00	178.740,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	242.600,00		239.600,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	3.000,00		
Vorjahr €	0,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.380.242,13	1.285.870,42
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Gewinnvortrag	0,00		91.161,08
2. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	29.929,36		-239.389,37
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>3.000,00</u>	26.929,36	<u>0,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		1.593.831,49	1.560.302,13

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		1.593.831,49	1.560.302,13
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		16.936,56	15.550,73
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.072.994,92		2.203.940,96
2. Erhaltene Anzahlungen	136.009,33		107.980,06
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.864,99		18.803,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.345,87	2.247.215,11	3.147,06
davon aus Steuern:			
€	3.197,92		
Vorjahr €	2.999,11		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.108,67	5.097,15
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.863.091,83</b>	<b>3.914.821,95</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		736.570,63	718.997,51
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		20.560,28	9.264,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		37.313,76	5.603,74
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		416.734,31	621.364,80
5. <b>Rohergebnis</b>		377.710,36	112.500,46
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	83.046,44		83.503,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	18.383,68	101.430,12	18.923,18
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		163.190,71	162.700,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		38.077,74	35.403,72
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	0,00		4,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.052,61	1.052,61	949,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		32.038,20	38.064,41
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		44.026,20	-225.140,71
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.248,66
14. <b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		29.929,36	-239.389,37
15. Gewinnvortrag		0,00	91.161,08
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.000,00	0,00
17. <b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		26.929,36	-148.228,29

# Anhang des Jahresabschlusses 2020

der  
Baugenossenschaft Tiengen eG  
mit Sitz in Waldshut/Tiengen  
eingetragen beim Genossenschaftsregister Freiburg  
unter der Nummer GnR 620022

## A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.  
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleines Unternehmen im Sinne von § 267 HGB.  
Von den größenabhängigen Erleichterungen nach den §§ 277a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.
3. Die Dividenden aus der Mitgliedschaft bei einer Genossenschaftsbank waren bisher unter den Erträgen aus Beteiligungen ausgewiesen. Seit dem Geschäftsjahr erfolgt der Ausweis unter "Erträge aus anderen Wertpapieren". Der Vorjahresausweis (€ 4,00) wurde im Rahmen der Ausweisänderung angepasst.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### **Anlagevermögen**

2. Das Anlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.
3. Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	Nutzungsdauer 3 Jahre
Garagen	linear	Nutzungsdauer 5 bis 20 Jahre
Außenanlagen	linear	Nutzungsdauer 9 Jahre
Wohngebäude	linear	Nutzungsdauer 60-80 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	Nutzungsdauer 3, 4, 5 und 7 Jahre

4. Abweichend hiervon wurde bei 7 Objekten nach umfangreicher Modernisierung die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt.
5. Das Objekt Scheffelstraße 6 wird bis einschließlich 2020 zusätzlich mit 7 T€ p. a. erhöht beschrieben.

### **Umlaufvermögen**

6. Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt.
7. Forderungen aus Vermietung werden durch Verrechnung von Einzelwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
8. Die unfertigen Leistungen sind zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
9. Die anderen Vorräte werden zu den Einstandspreisen bewertet.

### **Rückstellungen**

10. Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

### **Verbindlichkeiten**

11. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 132.633,87 (Vorjahr € 112.073,59) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitsspiegel.

### **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

Es ergaben sich sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

#### **Sonstige betriebliche Erträge**

Zuschuss BAFA Heizungsmodernisierung	€	27.892,00
	(€	0,00 )

## E. Sonstige Angaben

### 1. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	291
Zugang	2020	16
Abgang	2020	6
Ende	2020	301

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 5.580,00 € erhöht.

### 2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

### 3. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich eine Arbeitnehmerin in Teilzeit und zwei geringfügig beschäftigte Mitarbeiter angestellt.

### 4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden nicht (Vorjahr 0 T€).

### 5. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer  
Gerd Wilke

### 6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller (Aufsichtsratsvorsitzender)  
Bernhard Gäßler (stv. Aufsichtsratsvorsitzender)  
Ingrid Eble  
Axel Gmyrek

Waldshut-Tiengen, den 19.05.2021

Der Vorstand:

gez. Bodmer

gez. Wilke

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	2.072.994,92 ( 2.203.940,96 )	133.497,55 ( 131.227,20 )	731.892,44 ( 540.165,09 )	1.207.604,93 ( 1.532.548,67 )	2.072.994,92 ( 2.203.940,96 )	GPR
Erhaltene Anzahlungen	136.009,33 ( 107.980,06 )					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.864,99 ( 18.803,86 )					
Sonstige Verbindlichkeiten	3.345,87 ( 3.147,06 )					
Gesamtbetrag	2.247.215,11 ( 2.333.871,94 )	307.717,74 ( 261.158,18 )	731.892,44 ( 540.165,09 )	1.207.604,93 ( 1.532.548,67 )	2.072.994,92 ( 2.203.940,96 )	

GPR=Grundpfandrecht



Baugenossenschaft Tiengen eG  
Schillerstraße 1 • 79761 Waldshut-Tiengen  
Telefon 077 41/27 54 • Fax 077 41/68 90 06  
info@bg-tiengen.de • www.bg-tiengen.de