



Geschäftsbericht 2021

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

Geschäftsstelle:

Baugenossenschaft Tiengen eG
Schillerstraße 1
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54

Fax: 07741 68 90 06

Mail: info@bg-tiengen.de

Homepage: www.bg-tiengen.de

Gründung: im Jahr 1924

Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR

Sprechzeiten:

Aktuell nach Vereinbarung

Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2021	4
Organe der Genossenschaft	5
Unsere Genossenschaft	6
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021	6
Instandsetzungen / Modernisierungen	6
Bestandsänderungen	8
Finanzierung	8
Mieterwechsel/Mietausfall	9
Mietinteressenten	9
Mitgliederbewegungen	9
Personal	10
Vorstand	10
Aufsichtsrat	10
Vermögensänderungen der Jahre 2021 und 2020	11
Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022	12
Auswirkungen der Corona-Pandemie	13
Dank	13
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021	14
Jahresabschluss 2021	16
Bilanz zum 31. Dezember 2021	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021 ...	20
Anhang des Jahresabschlusses 2021	21

Überblick zum 31.12.2021

Bilanzsumme:	3.866.693,47 €
Umsatzerlöse:	758.229,78 €
Jahresüberschuss:	96.896,23 €
Eigenkapital	1.690.961,72 €
Eigenkapitalquote:	43,73

Gebäude:	33
Wohnungen:	165 WE
Wohnfläche:	9.970 qm
Durchschnittliche Kaltmiete	5,27 €
Garagen	42
Stellplätze	88

Mitglieder:	301
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	185.940 €

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 den folgenden Mitgliedern:

Dagmar Bodmer	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat hat, gemäß § 16 unserer Satzung, aus mindestens 3 Personen zu bestehen. Gremiumsmitglieder bis zum 25.08.2021 waren:

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

Herr Gäßler ist nach 43 Jahren aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, dieser ist seit 26.08.2021 wie folgt aufgestellt:

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Ingrid Eble	Stellvertreterin
Axel Gmyrek	Schriftführer

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.

Der vorliegende Geschäftsbericht zum 31.12.2021 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 20.05.2022 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

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 2021 insgesamt rund 300 T€ ausgegeben (Vorjahr 274 T€). Für die Fertigstellung einer neuen Wohnung, sowie der Errichtung eines überdachten Müllplatzes wurden 100 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 schnellstmögliche Weitervermietung. Aufgrund des einfacheren Handlings finden Modernisierungen an Wohnungen meist in unbewohntem Zustand statt.

Nachstehend eine Übersicht der wichtigsten, im Geschäftsjahr 2021 getätigten, Investitionen.

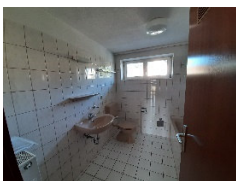
Instandsetzung/Modernisierung 2021:

➤ Köllerstraße 5	
Teilsanierung Dachgeschoßwohnung (Elektro, Bodenbeläge)	12.000 €
<hr/>	
➤ Köllerstraße 5	
Teilsanierung Erdgeschoßwohnung (Elektro, Bodenbelag, Sanitär)	15.000 €
<hr/>	
➤ Zeppelinstraße 7	
Fenstertausch im Dachgeschoß	3.700 €
<hr/>	
➤ Köllerstraße 9 und 11	
Austausch der Haustüren	9.200 €
<hr/>	
➤ Schaffhauser Straße 48	
Fertigstellung / Sanierung einer Dachgeschoßwohnung	37.400 €
<hr/>	
➤ Schillerstraße 11	
Teilsanierung einer Obergeschoßwohnung	4.100 €
<hr/>	
➤ Köllerstraße 9	
Teilsanierung nach Mieterwechsel	7.000 €
<hr/>	
➤ Schaffhauser Straße 48	
Fertigstellung der Neuanlage einer Dachgeschoßwohnung	85.000 €
<hr/>	
➤ Zeppelinstraße 54-56	
Errichtung eines überdachten Müllplatzes	15.000 €
<hr/>	

Fotos einiger Instandhaltungs-, Modernisierungs-Maßnahmen:



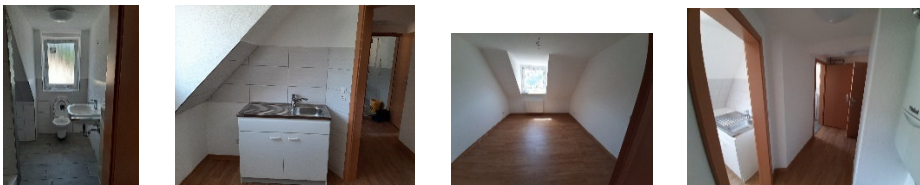
Köllerstraße 5



Schillerstraße 11



Zeppelinstraße 54/56 Überdachter Müllplatz



Schaffhauser Straße 48



Schaffhauser Straße 48 Neuanlage einer Dachgeschoßwohnung

Bestandsänderungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurde, der im Jahr 2020 begonnene Ausbau einer Dachseite zu neuem Wohnraum fertig gestellt.

Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Darlehen über 100.000 € zur Finanzierung der Neuanlage aufgenommen.

Mieterwechsel/Mietausfall

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

Die insgesamt 9 Auszüge (Vorjahr 13) konnten zeitnah neu vermietet werden. 7 Mieter gaben als Kündigungsgrund berufliche Gründe, Wegzug aus der Region oder ins Pflegeheim an. 1 Mieter haben wir durch Todesfall verloren, wobei das Mietverhältnis durch die Hinterbliebene weitergeführt wird. Eine Kündigung erfolgte durch die Genossenschaft. Der Mietausfall durch eine nicht nahtlose Weitervermietung und sanierungsbedingten Leerstand (= Erlösschmälerung aus Sollmieten) beträgt für das Geschäftsjahr 2021 rund 25 T€ (Vorjahr 28T€). Insgesamt haben sich die Sollmieten nur leicht erhöht.

Mietinteressenten

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist bei unserer Genossenschaft gleichbleibend hoch. Die im Schnitt höheren Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt sorgen für reges Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum. Daher kann sich die Genossenschaft über Bewerbungen für Mietwohnungen, egal welcher Wohnungsgröße, nicht beklagen.

Das Unterschreiben einer Schufa-Klausel, die Nachfrage nach Nettoeinkommen und die Nachfrage von Eidesstattlichen Versicherungen helfen uns dabei, die passenden Mieter zu finden.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Einem Zugang von 9 Mitgliedern mit 41 Anteilen stand ein Abgang von 9 Mitgliedern mit 31 Anteilen gegenüber. Zum Jahresende 2021 hat die Genossenschaft 301 Mitglieder mit 1038 Anteilen.

Zu- und Abgänge der Mitglieder stellen sich wie folgt dar:

Stand 01.01.2020	301	1028
Zugang:		
durch Beitritte	8	37
durch Übertragungen/weitere Anteile	1	4
Abgang:		
durch Tod in früheren Jahren	1	2
durch Übertragung	1	4
durch Tod	2	9
durch Ausschluss	1	3
durch Teilaufkündigungen	0	0
durch Kündigungen	4	13
Stand 31.12.2021	301	1038

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 den folgenden Personen:

Dagmar Bodmer	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht zum Berichtszeitpunkt aus den folgenden Mitgliedern:

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Ingrid Eble	stellvertretende Vorsitzende
Axel Gmyrek	Schriftführer

Vermögensänderungen der Jahre 2021 und 2020

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
AKTIVSEITE		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.664,00	174,42
Sachanlagen	3.222.375,95	3.275.498,39
Finanzanlagen	100,00	100,00
Umlaufvermögen		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	157.980,00	147.768,43
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	4.085,70	37.680,64
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	467.481,92	394.000,77
Rechnungsabgrenzungsposten		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.005,90	7.869,18
Bilanzsumme	3.866.693,47	3.863.091,83

Der Rückgang in den Sachanlagen resultiert aus der Aktivierung von 100 T€ abzüglich der Abschreibungen in Höhe von rund 156 T€. In der Position unfertige Leistungen stecken die Nebenkosten aus der Vermietung, die jeweils im Folgejahr abgerechnet werden. An flüssigen Mitteln standen der Genossenschaft zum Jahresende 291 T€ zur Verfügung. Die Auszahlung eines Bauspardarlehens wurde zur teilweisen Ablösung eines Darlehens verwendet. Das Bausparguthaben beträgt zum Jahresende rd. 176 T€.

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
PASSIVSEITE		
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	190.440,00	186.660,00
Ergebnisrücklagen	1.389.942,13	1.380.242,13
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	96.896,23	29.929,36
Rückstellungen	18.528,45	16.936,56
Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstitutionen	1.979.793,41	2.072.994,92
sonst. Verbindlichkeiten	171.335,22	174.220,19
Rechnungsabgrenzungsposten	6.074,67	5.108,67
Bilanzsumme	3.866.693,47	3.863.091,83

Durch reduzierte Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten liegt der Jahresüberschuss höher als im Vorjahr. Der Jahresüberschuss für das aktuelle Geschäftsjahr beträgt 96.896,23 €, abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von

9.700 € und zuzüglich des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr über 23.383,36 €, entsteht ein Bilanzgewinn von 110.579,59 €. Tilgungen in Höhe von 140 T€ abzüglich eines neuen Darlehens in Höhe von 100 T€ ergeben einen leichten Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitutionen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Rechnungsstellungen zum Jahresende, die im Folgejahr beglichen werden.

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Gewinn-, und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	758.229,78	736.570,63
sonstige betriebliche Erträge	11.990,06	37.313,76
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	351.907,51	416.734,31
Rohergebniss	436.232,34	377.710,36
Abschreibungen	163.351,82	163.190,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.260,82	32.038,20
Jahresüberschuss aus 2020	96.896,23	29.929,36
Gewinnvortrag	23.383,36	0,00
Einstellung in Ergebnissrücklage	9.700,00	3.000,00
Bilanzgewinn	110.579,59	26.926,36

Das Geschäftsjahr weist einen Anstieg der Umsatzerlöse um rd. 21 T€ aus. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden im vorliegenden Geschäftsjahr deutlich niedriger gehalten. Dadurch fallen die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung geringer aus, woraus ein höheres Rohergebnis resultiert.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2022 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.

Bis zum Berichtszeitpunkt wurden bereits insgesamt fünf, teilweise stark sanierungsbedürftige Wohnungen zurückgegeben. Neben der Planung von Gebäudesanierungen, bilden diese für das vorliegende Geschäftsjahr die Hauptaufgabe.

Zum Jahresende 2021 haben wir von unserem EDV-System Inhouse auf das webbasierte Programm AXERA umgestellt. Die Umstellung in das deutlich komplexere Programm ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vollständig abgeschlossen.

Zum Berichtszeitpunkt wurde damit begonnen, den vollständigen Gebäudebestand aufzunehmen. Die Bestandsaufnahme gibt uns eine Datenbasis an die Hand, mit der zukünftig Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten vorausschauender geplant und realisiert werden können.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Nach wie vor spüren wir die Auswirkungen der 2020 begonnenen Corona-Pandemie.

Engpässe bei den Lieferungen, ausgelastete Handwerker, Preissteigerungen, höhere Zinsen sind Probleme, mit denen wir zurzeit und auch in der weiteren Zukunft zurechtkommen müssen.

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 hierfür.

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 24. Mai 2022

der Vorstand

gez. Dagmar Bodmer

gez. Gerd Wilke

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021

Auch das letzte Jahr hat Corona Aufsichtsrat und Vorstand weiter beschäftigt, wenn auch die Arbeit deutlich problemloser von Statten ging. So war es dann doch möglich unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben gemeinsame Sitzungen und Absprachen abzuhalten. Neben der Mitgliederversammlung im Pfarrsaal im August letzten Jahres und der Konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates fanden 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Hier wurden die anstehenden Probleme der Wohnungsmodernisierungen, der Darlehenssituationen sowie die EDV Situation mit dem neuen Programm für das Büro besprochen. Die Vorbereitung der Mitgliederversammlung war ebenfalls Thema in den Sitzungen.

Des weiteren informierte sich Aufsichtsrat und Vorstand in einer Sitzung über Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro Rombach.

Wie jedes Jahr gab es zum Abschluss der Prüfung eine gemeinsame Auswertung mit dem Prüfer Herrn Stimpfig.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart für das Geschäftsjahr 2020 enthielt keine zu bearbeitenden Beanstandungen.

Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte im August letzten Jahres im Anschluss an die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2020. Durch das Ausscheiden von Herrn Bernhard Gäßler besteht der Aufsichtsrat im Moment nur noch aus 3 Mitgliedern, was aber immer noch der Satzung entspricht. Das Ergebnis der Wahl ist wie folgt:

Vorsitzender: Wolfgang Müller

Stellvertreter: Ingrid Eble

Schriftführer: Axel Gmyrek

Herrn Bernhard Gäßler wurde nach seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat eine außergewöhnliche Ehrung zu Teil. Insgesamt 42 Jahre war Herr Gäßler Mitglied des Aufsichtsrates unserer Genossenschaft. 1978 trat er unserer Genossenschaft bei. Seit 2010 bis zum Ausscheiden aus gesundheitlichen Gründen war er stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates. 42 Jahre Ehrenamt für unsere Genossenschaft, das sollte eine besondere Würdigung erfahren. Bei einem gemeinsamen Mittagessen durfte

ich ihm die goldene Ehrenmedaille mit Ehrenurkunde unseres Verbandes VBW und einen Einkaufsgutschein überreichen.

Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbauarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand jederzeit informiert.

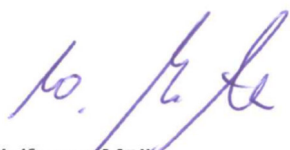
Im Geschäftsjahr 2021 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes nachgekommen.

Auch 2021 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 wie jedes Jahr für das Verständnis bedanken, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten.



Wolfgang Müller

Waldshut-Tiengen, den 24.05.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2021

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	2021 €	2021 €	2020 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.664,00	174,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.214.106,43		3.269.582,07
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.269,52	3.222.375,95	5.916,32
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		100,00	100,00
Anlagevermögen insgesamt		3.229.139,95	3.275.772,81
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	150.553,88		132.633,87
2. Andere Vorräte	7.426,12	157.980,00	15.134,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.085,18		8.888,64
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,52	4.085,70	28.792,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	291.696,48		190.105,47
2. Bausparguthaben	175.785,44	467.481,92	203.895,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.005,90	7.869,18
Bilanzsumme		3.866.693,47	3.863.091,83

PASSIVSEITE

	2021 €	2021 €	2020 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	4.500,00		2.340,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>185.940,00</u>	190.440,00	184.320,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	252.300,00		242.600,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	9.700,00		
Vorjahr €	3.000,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.389.942,13	1.137.642,13
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	23.383,36		0,00
2. Jahresüberschuss	96.896,23		29.929,36
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>9.700,00</u>	110.579,59	3.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		1.690.961,72	1.593.831,49

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		1.690.961,72	1.593.831,49
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		18.528,45	16.936,56
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.979.793,41		2.072.994,92
2. Erhaltene Anzahlungen	139.780,84		136.009,33
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.331,78		34.864,99
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.222,60</u>	2.151.128,63	3.345,87
davon aus Steuern:			
€	1.706,75		
Vorjahr €	3.197,92		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>6.074,67</u>	<u>5.108,67</u>
Bilanzsumme		<u>3.866.693,47</u>	<u>3.863.091,83</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		758.229,78	736.570,63
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		17.920,01	20.560,28
3. Sonstige betriebliche Erträge		11.990,06	37.313,76
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		351.907,51	416.734,31
5. Rohergebnis		436.232,34	377.710,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	77.029,49		83.046,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	18.028,31	95.057,80	18.383,68
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		163.351,82	163.190,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		37.444,54	38.077,74
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	2,00		0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	873,71	875,71	1.052,61
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		30.260,82	32.038,20
12. Ergebnis nach Steuern		110.993,07	44.026,20
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.096,84
14. Jahresüberschuss		96.896,23	29.929,36
15. Gewinnvortrag		23.383,36	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		9.700,00	3.000,00
17. Bilanzgewinn		110.579,59	26.929,36

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 ein kleines Unternehmen im Sinne von § 267 HGB.
Von den größenabhängigen Erleichterungen nach den §§ 277a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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 wurde bis einschließlich 2020 zusätzlich mit 7 T€ p. a. erhöht abgeschrieben.

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 € 150.553,88 (Vorjahr € 132.633,87) 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	€	0,00
	(€	27.892,00)

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	301
Zugang	2021	9
Abgang	2021	9
Ende	2021	301

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1.620,00 € 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 20.05.2022

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	1.979.793,41 (2.072.994,92)	145.227,09 (133.497,55)	540.826,92 (731.892,44)	1.293.739,40 (1.207.604,93)	1.979.793,41 (2.072.994,92)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	139.780,84 (136.009,33)	139.780,84 (136.009,33)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.331,78 (34.864,99)	29.331,78 (34.864,99)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.222,60 (3.345,87)	2.222,60 (3.345,87)				
Gesamtbetrag	2.151.128,63 (2.247.215,11)	316.562,31 (307.717,74)	540.826,92 (731.892,44)	1.293.739,40 (1.207.604,93)	1.979.793,41 (2.072.994,92)	

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