



# **Bilanz 2021**

### Jahresabschluss zum 31.12.2021

| <b>Bilanz</b>  |   | 2021          | 2021                 | 2020                 |
|--|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>A K T I V S E I T E</b>                                     |   | €             | €                    | €                    |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                       |   |               |                      |                      |
| <b>I. Sachanlagen</b>  |   |               |                      |                      |
| 1.   | Grundstücke mit Wohnbauten                                    | 17.599.763,26 |                      | 8.079.218,16         |
| 2.   | Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                 | 214.443,05    |                      | 219.891,05           |
| 3.   | Grundstücke ohne Bauten (AV)                                  | 38.831,00     |                      | 38.831,00            |
| 4.   | Technische Anlagen und Maschinen                              | 17.299,44     |                      | 18.380,65            |
| 5.   | Betriebs- und Geschäftsausstattung                            | 18.982,84     |                      | 27.669,71            |
| 6.   | Anlagen im Bau  | 0,00          |                      | 6.832.251,06         |
| 7.   | Bauvorbereitungskosten  | 152.548,93    | 18.041.868,52        | 42.837,32            |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                       |   |               |                      |                      |
| 1.   | Andere Finanzanlagen  |               | 150,00               | 150,00               |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                |   |               | <b>18.042.018,52</b> | <b>15.259.228,95</b> |
|  |   | 2021          | 2021                 | 2020                 |
|  |   | €             | €                    | €                    |
|  | Übertrag:   |               | 18.042.018,52        | 15.259.228,95        |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                       |   |               |                      |                      |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b> |   |               |                      |                      |
| 1.   | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten         | 187.210,52    |                      | 187.210,52           |
| 2.   | Unfertige Leistungen  | 504.005,98    | 691.216,50           | 458.937,89           |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>       |   |               |                      |                      |
| 1.   | Forderungen aus Vermietung                                    | 3.825,57      |                      | 1.750,77             |
| 2.   | Forderungen aus Betreuungstätigkeit                           | 2.463,30      |                      | 0,00                 |
| 3.   | Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen            | 17.133,95     |                      | 8.747,68             |
| 4.   | Sonstige Vermögensgegenstände                                 | 262.427,95    | 285.850,77           | 39.567,39            |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                |   |               |                      |                      |
| 1.   | Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                  | 114.235,24    |                      | 1.366.139,71         |
| 2.   | Bausparguthaben   | 123.089,33    | 237.324,57           | 67.537,91            |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           |   |               |                      |                      |
| 1.   | Andere Rechnungsabgrenzungsposten                             |               | 0,00                 | 1.661,63             |
| <b>Bilanzsumme</b>   |   |               | <b>19.256.410,36</b> | <b>17.390.782,45</b> |
| <b>P A S S I V S E I T E</b>                                   |   | 2021          | 2021                 | 2020                 |
|  |   | €             | €                    | €                    |
| <b>A. Eigenkapital</b>   |   |               |                      |                      |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>                                    |   |               |                      |                      |
| 1.   | der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 31.050,00     |                      | 32.820,00            |
| 2.   | der verbleibenden Mitglieder                                  | 562.650,00    |                      | 561.325,00           |
| 3.   | aus gekündigten Geschäftsanteilen                             | 0,00          | 593.700,00           | 2.250,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:        |   |               |                      |                      |
|  | €   | 0,00          |                      |                      |
|  | Vorjahr €   | 2.375,00      |                      |                      |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>                                     |   |               | 889,65               | 889,65               |
| <b>III. Ergebn isrücklagen</b>                                 |   |               |                      |                      |
| 1.   | Gesetzliche Rücklage  | 571.500,00    |                      | 526.200,00           |
|  | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:         |               |                      |                      |

|            |  |               |                      |                      |
|------------|--|---------------|----------------------|----------------------|
|            | €  | 45.300,00     |                      |                      |
|            | Vorjahr €  | 46.500,00     |                      |                      |
| 2.         | Bauerneuerungsrücklage                                   |               | 155.000,00           | 155.000,00           |
| 3.         | Andere Ergebnismrücklagen                                |               | 2.951.239,38         | 3.677.739,38         |
|            |  |               |                      | 2.491.000,00         |
|            | davon aus unverteiltem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: |               |                      |                      |
|            | €  | 60.239,38     |                      |                      |
|            | Vorjahr €  | 0,00          |                      |                      |
|            | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:    |               |                      |                      |
|            | €  | 400.000,00    |                      |                      |
|            | Vorjahr €  | 350.800,00    |                      |                      |
| <b>IV.</b> | <b>Unverteilter Bilanzgewinn</b>                         |               | 0,00                 | 60.239,38            |
| <b>V.</b>  | <b>Bilanzgewinn</b>                                      |               |                      |                      |
| 1.         | Gewinnvortrag  | 67.155,80     |                      | 0,00                 |
| 2.         | Jahresüberschuss   | 452.116,90    |                      | 464.455,80           |
| 3.         | Einstellungen in Ergebnismrücklagen                      | 445.300,00    | 73.972,70            | 397.300,00           |
|            | <b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>                 |               | 4.346.301,73         | 3.896.879,83         |
|            |  | 2021          | 2021                 | 2020                 |
|            |  | €             | €                    | €                    |
|            | Übertrag:  |               | 4.346.301,73         | 3.896.879,83         |
| <b>B.</b>  | <b>Rückstellungen</b>                                    |               |                      |                      |
| 1.         | Sonstige Rückstellungen                                  |               | 146.168,00           | 138.617,00           |
| <b>C.</b>  | <b>Verbindlichkeiten</b>                                 |               |                      |                      |
| 1.         | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten             | 14.012.772,83 |                      | 12.604.002,57        |
| 2.         | Erhaltene Anzahlungen                                    | 533.695,20    |                      | 533.516,16           |
| 3.         | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen         | 117.914,84    |                      | 111.247,93           |
| 4.         | Sonstige Verbindlichkeiten                               | 14.745,69     | 14.679.128,56        | 11.453,17            |
|            | davon aus Steuern:                                       |               |                      |                      |
|            | €  | 4.485,66      |                      |                      |
|            | Vorjahr €  | 4.667,95      |                      |                      |
|            | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:                 |               |                      |                      |
|            | €  | 140,00        |                      |                      |
|            | Vorjahr €  | 140,00        |                      |                      |
| <b>D.</b>  | <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |               | 84.812,07            | 95.065,79            |
|            | <b>Bilanzsumme</b>                                       |               | <b>19.256.410,36</b> | <b>17.390.782,45</b> |

### Anhang

der Wohnungsbaugenossenschaft Gottmadingen e.G. (WBG)

mit Sitz in Gottmadingen

eingetragen beim Handelsregister Freiburg

unter der Nummer GenR 540011

#### A. Allgemeine Angaben

- 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.
- Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den Erleichterungen der §§ 274 a 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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

|                                    |        |                   |
|------------------------------------|--------|-------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände  | linear | 33,3%             |
| Technische Anlagen und Maschinen   | linear | 5,0%              |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | linear | 6,66 % bis 33,33% |

Grundstücke mit Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 38 bis 74 Jahren abgeschrieben. Nach umfangreicher Modernisierung wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre erhöht.

Der 1991 bezogene Neubau wird degressiv abgeschrieben.

Geschäftsbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

**Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 504.005,98 (Vorjahr € 458.937,89) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Bei den Forderungen und Unfertigen Leistungen wurden erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen berücksichtigt.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

**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 mehr als einem Jahr bestehen nicht.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Die unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Zuschüsse für vereinbarte Wohnungsbelegungsrechte (T€ 74) werden über die Laufzeit der Mietpreisverbilligung (10 Jahre) ertragswirksam aufgelöst.

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

- 1. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Forderungen                   | Geschäftsjahr € |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 32.720,54       |
| <br>Gesamtbetrag              | <br>32.720,54   |

- 2. Von den Bausparguthaben sind € 98.212,05 als Sicherheit verpfändet.

- 3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten  | Insgesamt         | Davon            |                              |                  | Art der Sicherung |           |
|--|-------------------|------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-----------|
|  |                   | unter 1 Jahr     | Restlaufzeit<br>1 bis 5Jahre | über 5 Jahre     |                   | gesichert |
| Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen | €                 | €                | €                            | €                | €                 | rung      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                       | 14.012.772,83     | 548.010,64       | 2.615.375,22                 | 10.849.386,97    | 14.012.772,83     | GPR       |
| Erhaltene Anzahlungen  | ( 12.604.002,57 ) | ( 500.227,84 )   | ( 2.422.163,50 )             | ( 9.681.611,23 ) | ( 12.604.002,57 ) | GPR       |
|  | 533.695,20        | 533.695,20       | *                            |                  |                   |           |
|  | ( 533.516,16 )    | ( 533.516,16 )   | *                            |                  |                   |           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                   | 117.914,84        | 117.914,84       |                              |                  |                   |           |
|  | ( 111.247,93 )    | ( 111.247,93 )   |                              |                  |                   |           |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 14.745,69         | 14.745,69        |                              |                  |                   |           |
|  | ( 11.453,17 )     | ( 11.453,17 )    |                              |                  |                   |           |
| Gesamtbetrag   | 14.679.128,56     | 1.214.366,37     | 2.615.375,22                 | 10.849.386,97    | 14.012.772,83     | GPR       |
|  | ( 13.260.219,83 ) | ( 1.156.445,10 ) | ( 2.422.163,50 )             | ( 9.681.611,23 ) | ( 12.604.002,57 ) | GPR       |

GPR=Grundpfandrecht \* steht zur Verrechnung an

**D. Sonstige Angaben**

- 1. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten Bau- und Planungsleistungen in Höhe von 0,75 Mio. € (4,3 Mio €).

- 2. Mitgliederbewegung

|        |      |     |
|--------|------|-----|
| Anfang | 2021 | 542 |
| Zugang | 2021 | 30  |

|  |                             |              |
|--|-----------------------------|--------------|
| Abgang   | 2021                        | 33           |
| Ende   | 2021                        | 539          |
| Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 1.325,00 erhöht.   |                             |              |
| 3. Durchschnittlich wurden 7 Arbeitnehmer und 2 geringfügige Teilzeitkräfte beschäftigt.   |                             |              |
| 4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:<br>vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.<br>Herdweg 52/54<br>70174 Stuttgart |                             |              |
| 5. Mitglieder des Vorstandes:  |                             |              |
| Vera Federer   | Vorstand                    |              |
| Joachim Blatter  | Vorstand                    |              |
| 6. Mitglieder des Aufsichtsrates:  |                             |              |
| Dr. Michael Klinger  | (Aufsichtsratsvorsitzender) |              |
| Wolfgang Graf  |                             |              |
| Axel Hauser  |                             |              |
| Dr. Bernd Schöffling   |                             |              |
| Jürgen Stille  | bis 29.09.2021              |              |
| Frank Lammering  | ab 29.09.2021               |              |
| Vanessa Fuhrmann   | ab 29.09.2021               |              |
| Silvia Kupprion  |                             |              |
| Gottmadingen, den  | Der Vorstand:               |              |
|  | gez. Federer                | gez. Blatter |
| Der Jahresabschluss wurde am 29.06.2022 festgestellt.  |                             |              |