

**BAUGENOSSENSCHAFT  
LAUFENBURG eG**  
Gegr.: 1919



# Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2020



<b>Aktiva</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.253.673,29		2.368.807,29	
2. Grundstücke ohne Bauten	16.601,47		2.871,49	
3. Techn. Anlagen und Maschinen	57.083,00		63.145,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.057,53		21.176,53	
5. Bauvorbereitungskosten	56.457,52		9.294,69	
		<u>2.407.872,81</u>		<u>2.465.295,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>2.407.872,81</b>		<b>2.465.295,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	143.144,79		137.877,52	
2. Andere Vorräte	<u>4.178,98</u>	<u>147.323,77</u>	<u>5.707,20</u>	<u>143.584,72</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	2.568,42		2.596,84	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		465,15	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>22.679,31</u>	<u>25.247,73</u>	<u>25.386,74</u>	<u>28.448,73</u>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	825.698,80		721.088,59	
2. Bausparguthaben	<u>267.861,06</u>	<u>1.093.559,86</u>	<u>247.469,34</u>	<u>968.557,93</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.674.004,17</b>		<b>3.605.886,38</b>



<b>Passiva</b>		<b>2020</b>		<b>2019</b>
		EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1.	der verbleibenden Mitglieder	120.851,20	128.831,20	
2.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<u>6.720,00</u>	<u>7.651,30</u>	136.482,50
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	6.828,80	1.487,50	
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>				
1.	Gesetzliche Rücklage	528.000,00	512.000,00	
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
	EUR	16.000,00 €		
	Vorjahr EUR	12.488,62 €		
2.	Andere Ergebnismrücklagen	<u>1.901.295,25</u>	<u>1.770.871,77</u>	2.282.871,77
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			
	EUR	10.423,48 €		
	Vorjahr EUR	7.159,21 €		
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
	EUR	120.000,00 €		
	(Entnahme Vorjahr)	Vorjahr EUR	93.000,00 €	
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1.	Jahresüberschuss	150.834,80	115.912,10	
2.	Einstellung in Ergebnismrücklage	136.000,00	105.488,62	10.423,48
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<u>2.571.701,25</u>	<u>2.429.777,75</u>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1.	Rückstellungen	<u>13.470,00</u>	<u>12.190,00</u>	12.190,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1.	Verb. gegenüber Kreditinstituten	912.294,76	991.015,38	
2.	Erhaltene Anzahlungen	157.478,34	153.421,72	
3.	Verb. aus Lieferungen und Leistungen	6.775,79	9.506,68	
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	9.017,00	4.905,41	1.158.849,19
	davon aus Steuern	EUR	816,60	
		Vorjahr EUR	1.032,42	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			3.267,03	5.069,44
<b>Bilanzsumme</b>			<u>3.674.004,17</u>	<u>3.605.886,38</u>



	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	553.412,94		548.660,56	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.916,94	573.329,88	19.829,11	568.489,67
<b>2. Erhöhung (VJ: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		5.267,27		11.475,79
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		593,27		10.449,37
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		177.811,30		225.672,38
<b>5. Rohergebnis</b>		401.379,12		364.742,45
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	33.708,40		31.979,40	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	8.495,78	42.204,18	8.290,97	40.270,37
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		125.552,42		125.132,99
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		58.464,75		53.268,13
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		843,39		1.173,22
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		8.856,06		9.541,24
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		222,42		0,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		166.922,68		137.702,94
<b>13. Sonstige Steuern</b>		16.087,88		21.790,84
<b>14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		150.834,80		115.912,10
<b>15. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>		136.000,00		105.488,62
<b>16. Bilanzgewinn</b>		14.834,80		10.423,48



## Anhang zum Jahresabschluss 2020

### A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Laufenburg eG. hat Ihren Sitz in 79725 Laufenburg und ist eingetragen beim Amtsgericht Freiburg (GnR 630024).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Laufenburg eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Von den Aufstellungserleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Anlagevermögen

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

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer um bis zu 25 Jahre verlängert.

Für den **Neubau** wurde ein Teilgrundstück zugekauft und unter **Grundstücke ohne Bauten** mit € 13.729,97 aktiviert.

**Bauvorbereitungskosten** wurden für den geplanten Neubau in der Säckinger Str. 88 in Laufenburg aktiviert.



Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

Wohngebäude	linear	2,0 %
Wohngebäude – Bauvereinstraße 25	degressiv	2,5 % / 1,25 %
Außenanlagen	linear	5,26 %
Fertigaragen	linear	4,0 %
Maschinelle Anlagen	linear	5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,15 % - 33,3 %

### Umlaufvermögen

In der Position „**unfertige Leistungen**“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst.

Die **Vorräte** wurden zu Einstandspreisen, die **Forderungen** zu Nominalbeträgen bewertet. Forderungen mit einer Laufzeit über einem Jahr bestehen nicht.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des voraussichtlichen notwendigen Erfüllungsbetrages.

**Sonstige Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

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

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden nur Mietvorauszahlungen ausgewiesen.

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

### I. Bilanz

1. In der Position „**unfertige Leistungen**“ sind € 143.144,79 (Vorjahr € 137.877,52) noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst.
2. **Forderungen aus Vermietung** bestanden zum Jahresende in Höhe von € 2.568,42 (Vorjahr € 2.596,84).
3. **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** bestanden zum Jahresende in Höhe von € 0,00 (Vorjahr € 465,15).
4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:



**Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2020**

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherheit
		unter 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre		
gegenüber Kreditinstituten	912.294,76 €	79.179,12 €	315.160,57 €	517.955,07 €	912.294,76 €	GPR
Vorjahr	991.015,38 €	79.181,10 €	315.044,88 €	596.789,40 €	991.015,38 €	GPR
aus erhaltenen Anzahlungen	157.478,34 €	157.478,34 €				
Vorjahr	153.421,72 €	153.421,72 €				
aus Lieferungen und Leistungen	6.775,79 €	6.775,79 €				
Vorjahr	9.506,68 €	9.506,68 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.017,00 €	9.017,00 €				
Vorjahr	4.905,41 €	4.905,41 €				
Geschäftsjahr	1.085.565,89 €	252.450,25 €	315.160,57 €	517.955,07 €	912.294,76 €	
Vorjahr	1.158.819,19 €	247.014,91 €	315.044,88 €	596.789,40 €	991.015,38 €	

**D. Sonstige Angaben**

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2020, welche zur Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.:

- Es bestehen aus bereits geschlossen Bauverträgen für den Neubau in der Säckinger Straße 88 Verpflichtungen in Höhe von rund € 184.000,00.

Die Mitgliederbewegungen stellen sich im Jahr 2020 wie folgt dar:

	Mitglieder	An- teile	Haftsumme
Anfang 2020	128	614	
Zugang 2020	6	38	
Abgang 2020	8	44	
Ende 2020	126	608	€ 127.680,00



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 6.720,00 verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 1.260,00 verringert.

Im Geschäftsjahr 2020 bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Im Geschäftsjahr 2020 war in der Verwaltung neben dem Geschäftsführer geringfügig (Minijob) eine Teilzeitkraft mit 34% beschäftigt. Drei Hausmeister waren geringfügig (Minijob) beschäftigt.

Zur teilweisen Finanzierung des Neubaus von acht Mietwohnungen in der Bauvereinstraße 25 wurde am 19.10.2009 ein Zinsbegrenzungsgeschäft in Form einer Höchstsatzvereinbarung („Cap“) über € 600.000,00 abgeschlossen. Die Prämie in Höhe von € 45.000,00 wird entsprechend der Laufzeit der Vereinbarung ratierlich zu Lasten Zinsaufwand aufgelöst. Der vereinbarte 6-Monats-Euribor zum 31.12.2020 lag mit 0,217 % unter der Cap-Rate von 4,000%. Infolgedessen waren keine Ausgleichsbeträge fällig.

Gesetzlicher Prüfungsverband ist der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54 in 70174 Stuttgart.

**Mitglieder des Vorstandes sind:**

Thorsten Liebwein  
Heinrich Weber  
Markus Enderle

**Mitglieder des Aufsichtsrates sind:**

Reinhard Krahnert    Vorsitzender  
Gerd Oeschger  
Wolfgang Ziegler  
Julia Bauknecht  
Ulrich Krieger

Laufenburg, den 25. Oktober 2021

**Der Vorstand**

Thorsten Liebwein

Heinrich Weber

Markus Enderle