



Geschäftsbericht 2019



Anton-Heinen-Str. 22 + 24

Bauverein Erkelenz eG

Ostpromenade 17-19

41812 Erkelenz

Telefon 02431/ 3186

Fax 02431/ 75452

E-Mail info@bauverein-erkelenz.de

Internet www.bauverein-erkelenz.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Allgemeine Angaben	3
Lagebericht	4
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung	
Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland	4
Regionalmarkt Erkelenz	4
Geschäftstätigkeit	
Wohnungsbewirtschaftung	5
Instandhaltung	7
Modernisierung	8
Grundstücksgeschäfte	8
Darstellung der Lage	
Vermögens- und Finanzlage	9
Ertragslage	10
Risikobericht	
Risiken der künftigen Entwicklung	11
Chancen der künftigen Entwicklung	11
Finanzinstrumente	11
Prognosebericht	11
Bilanz und GuV zum 31.12.2019	12
Anhang des Jahresabschlusses	15
A. Allgemeine Angaben	15
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	15
C. Erläuterungen zur Bilanz und G + V	16
D. Entwicklung des Anlagevermögens	17
E. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	18
F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2019	19
G. Sonstige Angaben	20
H. Mitgliederbewegung	20
I. Prüfverband, Vorstand, Aufsichtsrat, Nachtragsbericht	21
Gewinnverteilung	22
Bericht des Aufsichtsrates	22

Allgemeine Angaben

Gründung der Genossenschaft:	6. Februar 1903
Eintragung in das Genossenschaftsregister:	2. März 1903 GnR 310 Amtsgericht Mönchengladbach
Höhe des Geschäftsanteils:	310,00 Euro
Pflichtanteile:	1
Anschrift der Genossenschaft:	Ostpromenade 17-19 41812 Erkelenz

Natalja	Barbei	Geschäftsführerin	ab 01.05.2019
---------	--------	-------------------	---------------

Genossenschaftsorgane:

Vorstand

Hermann-Josef	Kubatta	Vorsitzender
Heinz-Josef	Küppers	stellv. Vorsitzender
Elke	Schwarz	Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Wilfried	Mercks	Vorsitzender
Leo	Pikula	stellv. Vorsitzender
Katharina	Gläsmann	Schriftführerin
Brigitte	Königs	stellv. Schriftführerin
Edeltraud	Gorra	Beisitzerin

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat aber weiter an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 45,3 Millionen und damit ca. 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig

Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Immobilienmarkt

Im Jahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von ca. 351.000 Wohnungen genehmigt. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,72 Euro/qm und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 6,39 Euro/qm liegt.

Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.

Regionalmarkt Erkelenz

Die Einwohnerzahlen der Stadt Erkelenz sind nach derzeitigem Stand gleichbleibend.

	Gesamtstadt	davon: Erkelenz – Mitte (Bereich der WE des Bauvereins)
Stand 30.06.2017	46.086	21.868
Stand 31.12.2017	46.104	21.914
Stand 30.06.2018	46.120	21.975
Stand 31.12.2018	46.020	21.944
Stand 31.05.2019	45.928	21.970
Stand 31.12.2019	45.942	21.955
Stand 31.05.2020	45.883	21.948

Nach Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz wird eine Entwicklung bis zu 50.000 Einwohner im gesamten Stadtgebiet angestrebt.

Geschäftstätigkeit

Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 70 Häuser,

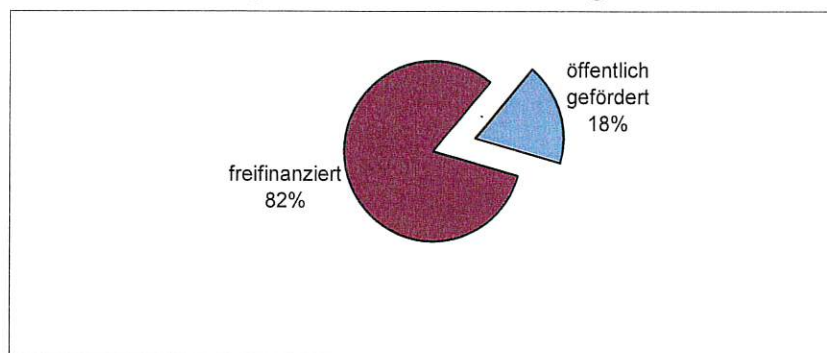
- davon insgesamt 62 eigene Häuser mit 241 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 72 Garagen, 18 Tiefgaragenplätzen und 73 Einstellplätzen, die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 16.191 qm, aufgeteilt in 15.755 qm Wohnfläche und 436 qm Gewerbefläche.

Durch den Kauf des Hauses Am Schneller 16 mit 1 WE und 1 Garage, haben sich die Wohneinheiten um 1 WE und die Garagenheiten um 1 GA erhöht.
Die Wohnfläche nimmt um 183 qm zu.

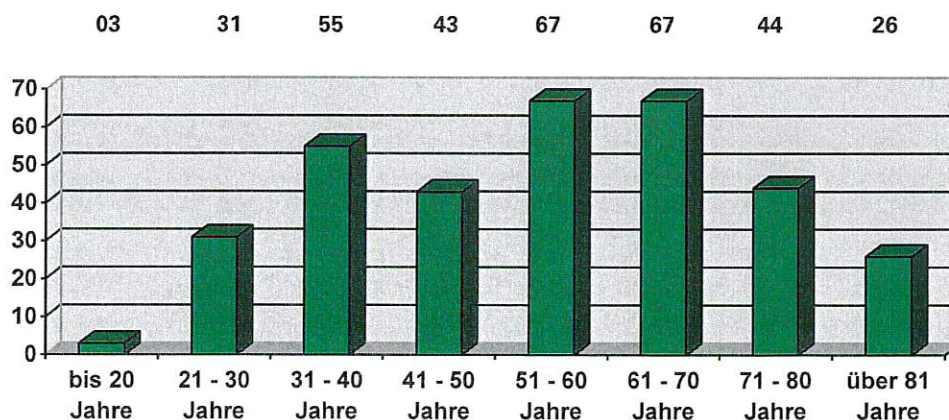
- Hinzu kommen noch 8 fremde Häuser mit 48 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 35 Garagen und 9 Einstellplätzen mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 3.919 qm, aufgeteilt in 3.367 qm Wohnfläche und 552 qm Gewerbefläche.

Zurzeit unterliegen noch 43 Wohnungen des eigenen Bestandes den Belegungsbindungen und Mietpreisvorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen. Somit ergibt sich folgende Struktur des Bestandes:

Finanzierungsstruktur des Wohnungsbestandes



Die Altersstruktur unserer 337 Mitglieder zum 31.12.2019



Kurzfristige Leerstände hat es im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit Modernisierungen und Renovierungen bei insgesamt 4 Wohneinheit gegeben.

Vermietungsschwierigkeiten haben sich keine ergeben.

Im Jahresabschluss 2019 (Vorjahreszahlen zum Vergleich) sind folgende Erlösausfälle entstanden:

	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Erlösschmälerungen	19	13	11
Abschreibungen auf Mietforderungen	5	3	0
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0	0	0
abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0
Mietausfälle u. a.	24	16	11
Miet- und Umlagensoll	1.344	1.332	1.320
Ausfälle in % des Miet- und Umlagensolls	1,786	1,2	0,8

Die Genossenschaft hat im Jahr 2019 insgesamt 21 Kündigungen bearbeitet. Die Fluktuationsrate lag bei 8,7 %, im Vorjahr waren es 22 Kündigungen bei einer Quote von 9,17%. Zum 31. Dezember 2019 standen 2 Wohnungen leer, die wegen anstehender Sanierungsarbeiten und einem Hausverkauf nicht vermietet werden konnten, 2 Wohnungen, die kurzfristig leer standen, wurden Anfang 2020 wieder vermietet.

Die monatliche Sollmiete zum 31.12.2019 beträgt für unsere 241 Wohnungen 82.200,00 Euro (zum 31.12.2018 = 80.230,00 Euro). Dies entspricht einer Miete von 5,22 Euro/qm Wohnfläche im Monat (zum 31.12.2018 = 5,22 Euro/qm).

Die Mieten bei freifinanzierten Wohnungen wurden in 2019 bei den bestehenden Mietverhältnissen teilweise angehoben. In 2020 werden weitere Mietanpassungen bei freifinanzierten Wohnungen erfolgen, bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfolgten Mieterhöhungen in Folge von veränderten Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten in der II. BV.

Instandhaltung

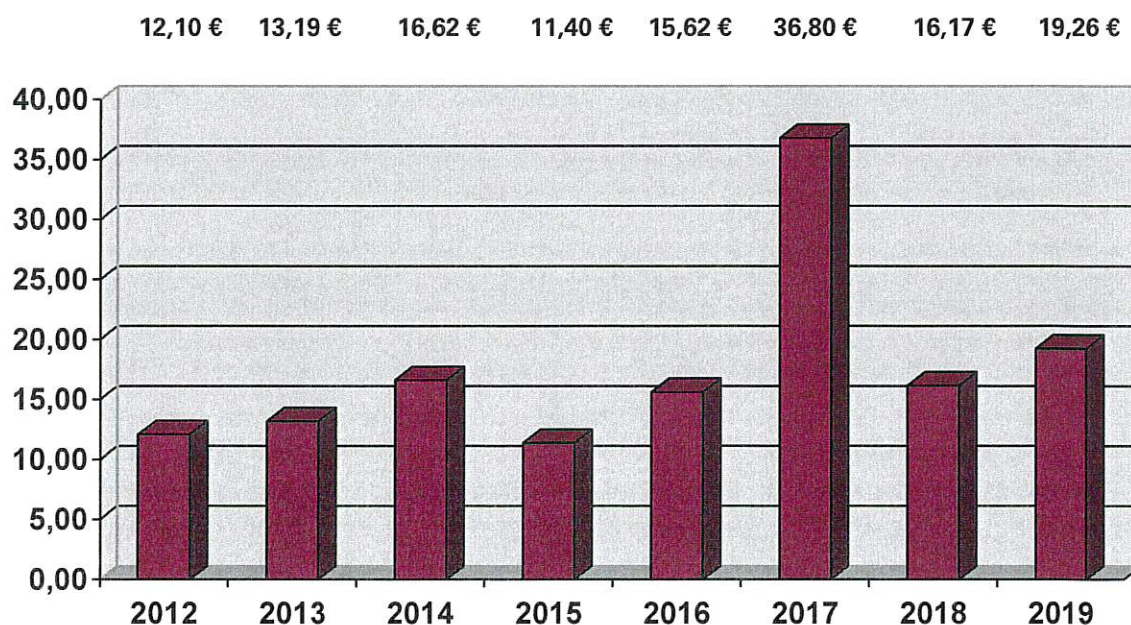
Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2019 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 311.378,08 Euro (Vorjahr 258.909,81 Euro) ausgegeben. Pro qm Wohn-/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr 19,26 Euro (Vorjahr 16,17 Euro) aufgewandt.

In den Gesamtkosten sind erstattete Versicherungsschäden in Höhe von 62.700,00 Euro (Vorjahr 45.470,00 Euro) enthalten.

Die reinen Kosten für die Sachaufwendungen (Rechnungen von Fremdfirmen) betragen im Geschäftsjahr 256.157,30 Euro (Vorjahr 202.479,00 Euro) und wurden für folgende Maßnahmen ausgegeben:

Reparaturen Heizung und Sanitär	82.507,00 €
Dachdeckerarbeiten an Häusern und Garagen	19.438,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Elektroanlagen	7.814,00 €
Erneuerung u. Reparaturen von Türen, Fenstern u. Rollläden	70.561,00 €
Malerarbeiten	8.596,00 €
Fliesenarbeiten	15.191,00 €
Außenanlagen, Terrassen, Kanal- und Straßenarbeiten	21.807,00 €
Erneuerungen und Reparaturen von Außenanlagen	22.671,00 €
weitere Einzelmaßnahmen	7.572,00 €

Instandhaltungskosten in Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche (einschließlich Versicherungsschäden)



Modernisierung

In 2019 wurden keine Modernisierungen aktiviert.

Der Wirtschafts- und Finanzplan für 2020 sieht Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von rd. 282.000,00 Euro im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor. Die Kosten entfallen im Wesentlichen auf Wohnungsmodernisierungen, Sanierung von Zentralheizungen, Instandsetzung von Treppenhäusern und auf die laufende Instandhaltung.

In den 282.000,00 Euro sind auch Kosten enthalten, die gegebenenfalls zu aktivieren sind. Eine Trennung erfolgt im Zuge der Bilanzaufstellung.

Grundstücksgeschäfte

Am 18.06.2019 wurde der Kaufvertrag für das Einfamilienhaus Am Schneller 16 abgeschlossen. Das wirtschaftliche Eigentum geht vereinbarungsgemäß am 19.07.2019 über.

Die Anschaffungskosten, einschließlich Nebenkosten von 317.849,81 Euro, wurden in 2019 voll aktiviert.



Am Schneller 16

Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Eigenkapitalquote	35,8 %	35,1 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	20,2 Jahre	15,4 Jahre
Zinsaufwand/ qm Wohnfläche/ mtl.	0,96 €	1,07 €

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 36 gestiegen.

Das Anlagevermögen hat um T€ 46 zugenommen. Den Investitionen von T€ 319 stehen Abschreibungen des Geschäftsjahres von T€ 273 gegenüber. Bei den Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um Kosten für den Ankauf eines Objektes Am Schneller 16 (T€ 318)

Das Bausparguthaben hat sich durch Einzahlungen und Zinsgutschriften weiter um T€ 28 erhöht.

Die übrigen Aktiva haben sich im Wesentlichen aufgrund der Verringerung der flüssigen Mittel verändert; ihr Anteil am Gesamtvermögen beträgt 4,6 %.

Das (langfristige) Eigenkapital erhöhte sich durch den in 2019 erwirtschafteten Jahresüberschuss auf insgesamt T€ 4.126 (Vorjahr: T€ 4.055). Die Eigenkapitalquote hat sich von 35,1 % in 2018 um 0,8 %-Punkte auf 35,8 % Ende 2019 erhöht.

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) um T€ 87 ergibt sich aus Tilgungen von insgesamt T€ 430, denen Zugänge durch Valutierung von T€ 343 gegenüberstehen.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 60,4 % (Vorjahr: 61,0° %).

Finanzlage

Der dynamische Verschuldungsgrad setzt das langfristige Fremdkapital zum Cashflow ins Verhältnis und gibt an, wie lange die Genossenschaft braucht, um die langfristigen Schulden zu tilgen. Bei einem langfristigen Fremdkapital von 6.952 T€ und einem Cashflow von 344 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 20,2 Jahre.

Zum Bilanzstichtag 2019 stehen langfristigen Vermögenswerten von T€ 10.977 langfristige Finanzierungsmittel von T€ 11.080 gegenüber. Die daraus resultierende Überdeckung von T€ 103 (Vorjahr T€ 194) entspricht im kurzfristigen Bereich der Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen).

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommen.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2019 auf 4.125.921,00 Euro, dem zufolge 70.827,00 Euro mehr als zum Ende des Vorjahres.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 70.676,64 Euro erzielt. (Im Vorjahr ein Jahresüberschuss von 183.253,92 Euro).

Das Ergebnis in 2019 wurde im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Dabei haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 7.364,45 Euro erhöht.

Der Bereich der Hausbewirtschaftung schließt im Geschäftsjahr 2019 mit einem Überschuss von T€ 71 ab. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 112 verringert. Den Erhöhungen der Instandhaltungskosten von T€ 54, der Erhöhung der Verwaltungskosten von T€ 66 (Personalaufwand T€ 49, Sonstige Betriebliche Aufwendungen T€ 17), stehen der Rückgang der Zinsaufwendungen mit T€ 21 und der Erhöhung der Betriebsleistung von T€ 31 gegenüber.

Die Ertragslage ist gesichert; sie ist jedoch nach wie vor durch relativ hohe Kapitalkosten gekennzeichnet.

In Relation zur Jahressollmiete haben die Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen einen Anteil von 18,0% (2018 = 20,1%).

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Für die Genossenschaft relevante Risiken, die eintreten können, sind der Ausfall von Mietforderungen und Leerstände. Diese Punkte werden beobachtet und regelmäßig in den Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen analysiert. Nennenswerte Belastungen hierdurch haben sich in 2019 nicht ergeben und sind derzeit nicht zu erwarten.

Chancen der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft kann durch preiswerten, modernisierten und in gutem Zustand gehaltenen Wohnraum weiterhin Vollvermietung gewährleisten. Darüber hinaus ist möglichst flexibel auf die Wünsche und Bedürfnisse am Markt einzugehen.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2020 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 168 T€ ab. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die in der Durchführung befindlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in 2020 werden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss des Geschäftsjahres 2019 und bewilligtem Fremdkapital finanziert.

Ein Nachlassen der Wohnungsnachfrage in der Kernstadt Erkelenz ist zurzeit nicht festzustellen.

Unser Wohnungsangebot werden wir auch künftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandhaltung verbessern, um so auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten zu sichern.

Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Auge behalten und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens prüfen und abwägen.

Erkelenz 09.09.2020

Der Vorstand


Hermann-Josef Kubatta


Heinz-Josef Küppers


Elke Schwarz

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr 2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.650.846,78		10.597.310,51
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67		75.280,67
Technische Anlagen und Maschinen	26.146,00		30.068,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.861,00		18.210,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	10.769.134,45	2.341,33
		<u>10.769.134,45</u>	<u>10.723.210,51</u>
Anlagevermögen insgesamt		10.769.134,45	10.723.210,51
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		300.023,61	289.553,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.359,07		14.610,64
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		713,17
Sonstige Vermögensgegenstände	281,60	6.640,67	0,00
		<u>6.640,67</u>	<u>0,00</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	219.418,44		331.055,82
Bausparguthaben	207.695,80	427.114,24	179.739,21
		<u>427.114,24</u>	<u>179.739,21</u>
Umlaufvermögen insgesamt		733.778,52	815.672,46
Bilanzsumme		11.502.912,97	11.538.882,97

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2018
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.200,00		6.820,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>107.440,00</u>	113.640,00	<u>107.290,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 130,00 €			(1.830,00)
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	486.877,79		476.877,79
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 10.000,00 €			(25.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	972.906,15		944.652,23
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 28.253,92 €			(28.540,48)
Andere Ergebnismrücklagen	<u>2.533.020,56</u>	3.992.804,50	<u>2.498.020,56</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 35.000,00 €			(130.000,00)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	70.676,64		183.253,92
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>-45.000,00</u>	25.676,64	<u>-155.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		4.132.121,14	4.061.914,50
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		18.200,00	17.400,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.762.845,93		5.604.282,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.189.117,65		1.434.932,05
Erhaltene Anzahlungen	353.618,54		348.198,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.047,60		10.213,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.102,11		57.170,68
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.860,00</u>	7.352.591,83	<u>4.771,23</u>
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 000,00 €			(851,03)
Bilanzsumme		11.502.912,97	11.538.882,97

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. - 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2018 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.326.842,25		1.319.477,80
b) aus Betreuungstätigkeit	15.474,67		15.474,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.504,78</u>	1.348.821,70	<u>7.469,48</u>
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.469,99	4.261,55
Sonstige betriebliche Erträge		73.613,55	54.721,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-527.597,05	-469.499,93
Rohergebnis		<u>905.308,19</u>	<u>931.904,74</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-175.457,20		-135.287,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-41.273,88</u>	-216.731,08	<u>-31.790,67</u>
davon für Altersversorgung: 1.866,86 €			(2.300,52)
Abschreibungen auf Sachanlagen		-272.928,04	-272.860,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-129.105,08	-72.186,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		956,59	922,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-185.685,90	-206.013,48
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		<u>101.814,68</u>	<u>214.688,13</u>
Sonstige Steuern		-31.138,04	-31.434,21
Jahresüberschuss		<u>70.676,64</u>	<u>183.253,92</u>
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-45.000,00	-155.000,00
Bilanzgewinn		<u>25.676,64</u>	<u>28.253,92</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Erkelenz eG (Genossenschaftsregister: Amtsgericht Mönchengladbach GnR 310) hat ihren Sitz in Erkelenz.

Der vorliegende Jahresabschluss für 2019 wurde nach dem HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und den Regeln der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gliederung der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblattverordnung).

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Sachanlagezugänge in 2019 – das Gleiche gilt auch für das bereits vorhandene Sachanlagevermögen – sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 25 und 65 Jahren. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Aufgrund der Bauweise und Konzeption als Energiesparhaus wird beim Haus Lambertusweg 10a sowie bei dem Haus Ostpromenade 17 - 19 eine Abschreibung auf 80 Jahre vorgenommen.

Die auf technische Anlagen und Maschinen ausgewiesene Photovoltaikanlage wird linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

In einzelnen Fällen wurde die Restnutzungsdauer angesichts des Umfangs und der Tragweite der durchgeführten Maßnahmen neu festgelegt.

Die aktivierten Kosten für den Garagenhof Beecker Str. 56 – 64 werden linear auf 25 Jahre abgeschrieben.

Separat ausgewiesene Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgte über eine Nutzungsdauer von 4 Jahren. Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 10% bzw. 20% jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je 800,00 Euro netto werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Ein Abgang wird dabei nicht unterstellt.

Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten.

Die zum 31.12.2018 als Bauvorbereitungskosten mit 2.341,33 € bilanzierten Kosten wurden im Geschäftsjahr 2019 als Abgang im Anlagenspiegel ausgewiesen und sind in den als Sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen vergeblichen Bauvorbereitungskosten enthalten.

Unter der Position „unfertige Leistungen“ werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Den Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Geldbeschaffungskosten wurden in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr sind nicht vorhanden.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „unfertige Leistungen“ sind, wie im Vorjahr, ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen und „sonstige Vermögensgegenstände“ mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

In der Position „sonstige Rückstellungen“ sind nahezu ausschließlich Rückstellungen für Jahresabschlusskosten für das Jahr 2019 enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

D. Entwicklung des Anlagevermögens (verkürzte freiwillige Angabe)

2019	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuch- ungen (+/-) €	Zu- schrei- bungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2019 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	2.112,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.112,13	0,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	17.063.421,47	317.849,81	0,00	0,00	0,00	-6.730.424,50	10.650.846,78	264.313,54
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.280,67	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	78.439,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-52.293,20	26.146,00	3.922,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	66.786,02	3.343,50	0,00	0,00	0,00	-53.268,52	16.861,00	4.692,50
Bauvorberei- tungskosten	2.341,33	0,00	-2.341,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	17.286.268,69	321.193,31	-2.341,33	0,00	0,00	-6.835.986,22	10.769.134,45	272.928,04
Anlage- vermögen insgesamt	17.288.380,82	321.193,31	-2.341,33	0,00	0,00	-6.838.098,35	10.769.134,45	272.928,04

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

2019	insgesamt	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit *)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.762.845,93	272.585,17	5.490.260,76	1.148.194,04	4.342.066,72	5.762.845,93	GPR
	(5.604.282,98)	(254.462,37)	(5.349.820,66)	(1.046.469,62)	(4.303.351,04)	(5.604.282,98)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.189.177,65	71.688,59	1.117.429,06	295.935,31	821.493,75	1.189.117,65	GPR
	(1.434.932,05)	(80.420,88)	(1.354.511,17)	(292.138,25)	(1.062.373,92)	(1.434.932,05)	
Erhaltene Anzahlungen	353.618,54	353.618,54	0,00				
	(348.198,40)	(348.198,40)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.047,60	9.047,60	0,00				
	(10.213,13)	(10.213,13)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.102,11	36.102,11	0,00				
	(57.170,68)	(57.170,68)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.860,00	1.860,00	0,00				
	(4.771,23)	(4.771,23)	(0,00)				
Gesamtbetrag	7.352.591,83	745.902,01	6.607.689,82	1.444.129,35	5.163.560,47	6.951.963,58	GPR
	(7.459.568,47)	(755.236,64)	(6.704.331,83)	(1.338.607,87)	(5.365.723,96)	(7.039.215,03)	

*) GPR=Grundpfandrechte

F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>		
Sollmieten	1.032.834	1.023.140
Gebühren und Umlagen	294.008	296.338
	<u>1.326.842</u>	<u>1.319.478</u>
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	15.475	15.475
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.505	7.469
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	10.470	4.262
<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
Versicherungserstattungen	62.700	45.469
Erträge a. Grundstücksverkäufen	0	0
Erträge a. den Ausbuchungen v. Verbindlichkeiten	5.558	3.897
Übrige Erträge	5.355	5.355
	<u>73.613</u>	<u>54.721</u>
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>		
Betriebskosten	-271.000	-266.341
Instandhaltungskosten	-256.157	-202.479
andere Aufwendungen	-440	-680
	<u>-527.597</u>	<u>-469.500</u>
<u>Personalaufwand</u>		
Löhne und Gehälter	-175.457	-135.288
soziale Abgaben u. a.	-41.274	-31.791
	<u>-216.731</u>	<u>-167.079</u>
Abschreibungen auf Sachanlagen	-272.928	-272.861
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
sächliche Verwaltungskosten	-80.329	-67.747
vergebliche Bauvorbereitungskosten	-41.299	0
Abschreibungen auf Forderungen	-4.991	-2.779
Spenden	-950	-1.250
Kosten der Mitgliederbetreuung	-1.535	-276
Nebenkosten der Geldbeschaffung n. a. K. u. a.	0	-134
	<u>-129.105</u>	<u>-72.186</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (Bausparquithaben)	957	922
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Dauerfinanzierungsmittel	-185.246	-206.013
Verwaltungskosten Aufw.-Darlehen	0	0
andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	-440	0
	<u>-185.686</u>	<u>-206.013</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Ergebnis nach Steuern	101.815	214.688
<u>Sonstige Steuern</u>		
Grundsteuern	-30.984	-30.984
Umsatzsteuer	0	-296
Kraftfahrzeugsteuern	-154	-154
	<u>-31.138</u>	<u>-31.434</u>
Jahresüberschuss	70.677	183.254
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-45.000	-155.000
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	0	0
Bilanzgewinn	<u>25.677</u>	<u>28.254</u>

Wesentliche, periodenfremde und/oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind, bis auf die dargestellten vergeblichen Bauvorbereitungskosten, in 2019 nicht entstanden. Diese vergeblichen Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten, die zum 01.01.2019 mit 2.341,33 € als Bauvorbereitungskosten bilanziert wurden,

G. Sonstige Angaben

Es bestehen Treuhandvermögen zum 31.12.2019 in Höhe von 104.677,14 Euro. (Im Vorjahr 118.387,03 Euro). Dabei handelt es sich um Bankkonten, die im Rahmen der Betreuungstätigkeit für die Eigentümer unterhalten werden und über die die Genossenschaft alleine verfügen kann.

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte auf 450,00 Euro Basis
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	-	-	5
Kaufmännische Mitarbeiter	-	1	1

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

H. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	343	Mitglieder mit	352	Anteilen
Zugang	2019	18	Mitglieder mit	19	Anteilen
Abgang	2019	24	Mitglieder mit	24	Anteilen
Ende	2019	337	Mitglieder mit	347	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 150,00 Euro erhöht.

Haftungssummen der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

I. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland-Westfalen)
Goltsteinstrasse 29

40211 Düsseldorf

J. Mitglieder des Vorstandes

		<u>bestellt bis</u>
Hermann-Josef Kubatta	(nebenamtlich)	Oktober 2020
Heinz-Josef Küppers	(nebenamtlich)	September 2020
Elke Schwarz	(nebenamtlich)	Oktober 2023

K. Mitglieder des Aufsichtsrates

			<u>gewählt bis</u>
Wilfried	Mercks	Vorsitzender	2021
Leo	Pikula	stellv. Vorsitzender	2021
Katharina	Gläsmann	Schriftführerin	2022
Brigitte	Königs	stellv. Schriftführerin	2022
Edeltraud	Gorra		2021

L. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 25.676,64 Euro, unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 45.000,00 Euro, wie in den Vorjahren, der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Erkelenz 09.September 2020

Der Vorstand:


Hermann-Josef Kubatta


Heinz-Josef Küppers


Elke Schwarz

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen; den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft, die wirtschaftliche Lage sowie über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich mit allen wesentlichen Fragen der Genossenschaft befasst, u. a. im Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit dem Verkauf der Immobilie Ostpromenade 5, der Umstellung der EDV, dem Erwerb und der Instandsetzung Objekt „Am Schneller“ sowie dessen Vermietung, dem Gartengrundstück Lambertusweg und der Kanalsituation in diesem Quartier beschäftigt. Selbstverständlich war der Aufsichtsrat mit der Verabschiedung von Herrn Schnitzler sowie der Übergabe der Aufgaben an Frau Barbei befasst und hat hierzu seine Vorschläge eingebracht.

Der Aufsichtsrat hat die Ergänzungen auf die von der Mitgliederversammlung empfohlene Größe des Aufsichtsrates organisiert. Er hat die ihm obliegende Nachfolge und Ergänzung bei den Vorstandsbesetzungen erörtert, entsprechende Beschlüsse gefasst bzw. Vorschläge vorbereitet.

Der Aufsichtsrat war an der Vorbereitung und der Durchführung des Mitgliederfrühstücks am 10.05.2019 beteiligt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Pikula und Mercks nahmen an der Tagung des VdW Rheinland-Westfalen in Königswinter zum Thema „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ teil.

Die Buch- und Kassenprüfungen wurden ebenfalls ohne Beanstandungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Erkelenz, im August 2020

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates



Wilfried Mercks