



---

## Geschäftsbericht 2020



Beecker Str. 56-64

### **Bauverein Erkelenz eG**

Ostpromenade 17-19  
41812 Erkelenz

Telefon 02431/ 3186  
Fax 02431/ 75452  
E-Mail [info@bauverein-erkelenz.de](mailto:info@bauverein-erkelenz.de)  
Internet [www.bauverein-erkelenz.de](http://www.bauverein-erkelenz.de)

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Allgemeine Angaben</b>	3
<b>Lagebericht</b>	4
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020	
Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland	4
Regionalmarkt Erkelenz	5
Geschäftstätigkeit	
Wohnungsbewirtschaftung	6
Instandhaltung	7
Modernisierung	9
Grundstücksgeschäfte	9
Darstellung der Lage	
Vermögens- und Finanzlage	9
Ertragslage	10
Risikobericht	
Risiken der künftigen Entwicklung	11
Chancen der künftigen Entwicklung	11
Finanzinstrumente	11
Prognosebericht	11
<b>Bilanz und GuV zum 31.12.2020</b>	13
<b>Anhang des Jahresabschlusses</b>	16
A. Allgemeine Angaben	16
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	16
C. Erläuterungen zur Bilanz und G + V	17
D. Entwicklung des Anlagevermögens	18
E. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	19
F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2020	20
G. Sonstige Angaben	21
H. Mitgliederbewegung	21
I. Prüfverband, Vorstand, Aufsichtsrat, Nachtragsbericht	22
<b>Gewinnverteilung</b>	23
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	23

## Allgemeine Angaben

---

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

Natalja Barbei	Geschäftsführerin	bis 30.10.2020
----------------	-------------------	----------------

### Genossenschaftsorgane:

#### Vorstand

Hermann-Josef	Kubatta	Vorsitzender bis 30.10.2020 (ausgeschieden)
Heinz-Josef	Küppers	Vorsitzender (ab 01.11.2020)
Elke	Schwarz	Stellv. Vorsitzende (ab 01.10.2020)
Natalja	Barbei	Geschäftsführende Vorständin (ab 01.11.2020)

#### Aufsichtsrat

Wilfried	Mercks	Vorsitzender (Rücktritt am 10.09.2020)
Leo	Pikula	Vorsitzender (ab 11.09.2020)
Katharina	Gläsmann	Stellv. Vorsitzende (ab 11.09.2020) und Schriftführerin
Brigitte	Königs	stellv. Schriftführerin
Edeltraud	Gorra	Beisitzerin

### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020<sup>1</sup>

#### Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als 2019. Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Der Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt wurde nach 14 Jahren Zuwachs vorerst beendet. Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus. Exporte und Importe von Waren- und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft gesenkt. Die Wirtschaftsleistung 2021 soll nur um 3 % zulegen.

#### Ausblick

Nach der wirtschaftlichen Vollbremsung im Jahr 2020/Anfang 2021 mehren sich die Anzeichen für einen Aufschwung. Immer mehr Bürger sind geimpft, die Einschränkungen zur Bekämpfung der Pandemie werden gelockert. Die Stimmung in den Unternehmen ist zunehmend gut. Der Konsum ist hierbei eine verlässliche Stütze der heimischen Konjunktur. Dieses ist monetär möglich, da mangels Möglichkeiten und dank weitgehend stabiler Einkommen in der Krise der Sparquote um ca. 23,2 % stieg. Ökonomen rechnen damit, dass Verbraucher in den kommenden Monaten einen Teil des Konsums nachholen und damit die Konjunktur anschieben.

#### Leistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die GdW-Unternehmen haben rd. 35.000 Wohnungen im Jahr 2020 errichtet. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind noch auf einem niedrigen Niveau. Der Arbeitsmarkt ist allerdings von einem Fachkräftemangel gezeichnet.

<sup>1</sup>Quelle: Zusammenfassung GdW Januar 2021: die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschland 2020/2021

#### Investitionshemmnisse

Die größte Hürde für Investitionen in den notwendigen Neubau ist die fehlende Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Oft werden von Kommunen noch immer Grundstücke im Höchstpreisverfahren vergeben. Notwendige Investitionen in einen „bezahlbaren Wohnraum“ sind weiterhin zu gering. Damit werden die Probleme nicht gelöst.

### **Bedarf**

Aufgrund der personellen Zuwanderung, einem altersbedingten „Wohnungsverschleiß“, der räumlichen Orientierung von Personen u. a. aus wirtschaftlichen und persönlichen Gründen müssen mehr Wohnungen pro Jahr in Deutschlands Ballungsregionen neu gebaut werden. Die Wohnungsnachfrage löst in den Ballungsgebieten eine starke Preissteigerung aus. Insbesondere Familien und Alleinerziehende können diese finanziellen Anforderungen nicht erfüllen. Wir stellen ein „Ausweichen“ auf die Randgebiete der Städte fest. Dieses ist lediglich eine vorübergehende Teillösung, da hier die Infrastrukturprobleme dieser Städte eine optimale Wohnungsversorgung oft einschränken. Auch in den sogenannten Randgebieten sind steigende Preise für Grundstücke, Mieten und für den Eigentumserwerb feststellbar. Probleme werden somit räumlich verlagert. Steigende Baukosten (u. a. durch technische Baubestimmungen / Normen und Qualitätsstandards, energetische Anforderungen) und der Fachkräftemangel im Handwerk / der Bauausführung behindern Lösungen, welche eine größere Anzahl von Wohnungsneubauten zu günstigen Kaltmieten ermöglichen. Die in früheren Jahren geleistete Grundstücksbevorratung kann eine Milderung der Situation herbeiführen, das Problem jedoch nicht lösen.

### **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
Stand 30.06.2021	45.863	21.990

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

# Geschäftstätigkeit

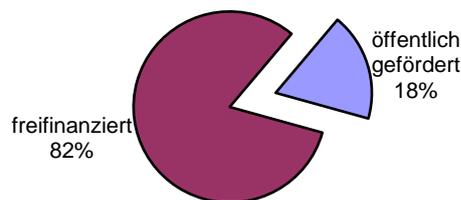
## Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 69 Häuser,

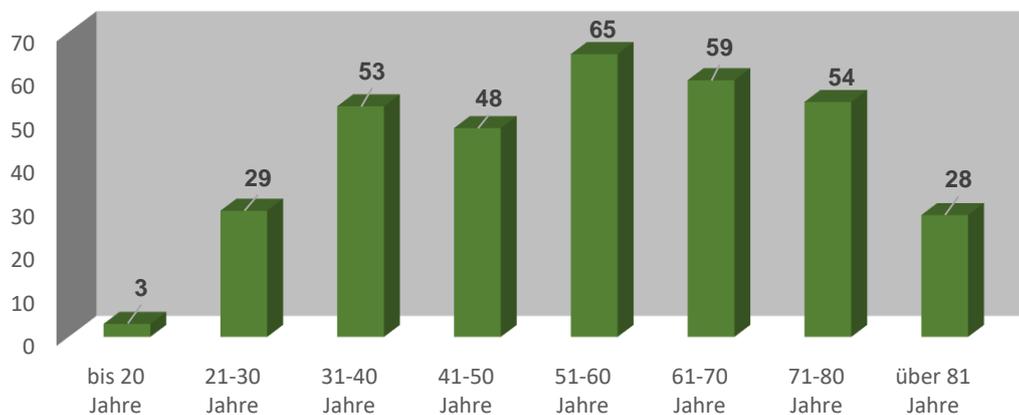
- davon insgesamt 61 eigene Häuser mit 237 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 72 Garagen, 18 Tiefgaragenplätze und 73 Einstellplätze, die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 15.918 qm, aufgeteilt in 15.561 qm Wohnfläche und 357 qm Gewerbefläche.  
Durch den Verkauf des Hauses Ostpromenade 5 mit 4 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, haben sich die Wohneinheiten um 4 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten verringert.
- Hinzu kommen noch 8 fremde Häuser mit 48 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 35 Garagen und 9 Einstellplätze 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 339 Mitglieder zum 31.12.2020



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

Vermietungsschwierigkeiten haben sich keine ergeben.

Im Jahresabschluss 2020 (Vorjahreszahlen zum Vergleich) sind folgende Erlösausfälle entstanden:

	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Erlösschmälerungen	11	19	13
Abschreibungen auf Mietforderungen	7	5	3
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	10	0	0
abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0
Mietausfälle u. a.	28	24	16
Miet- und Umlagensoll	1.370	1.344	1.332
Ausfälle in % des Miet- und Umlagensoll	2,117	1,786	1,2

Erlösschmälerungen ergaben sich u. a. durch Leerstände, die durch Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen auftraten.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2020 insgesamt 19 Kündigungen bearbeitet. Die Fluktuationsrate lag bei 8 %, im Vorjahr waren es 21 Kündigungen bei einer Quote von 8,7 %. Zum 31. Dezember 2020 stand 1 Haus (Erdgeschoss + Obergeschoss) leer, welches aufgrund der Sanierungsarbeiten noch nicht vermietet werden konnte.

Die monatliche Sollmiete (Nettokaltmiete) zum 31.12.2020 beträgt für unsere 237 Wohnungen 81.651,00 Euro (zum 31.12.2019 = 82.200,00 Euro bei 241 Wohnungen). Dies entspricht einer Miete von 5,25 Euro/qm Wohnfläche im Monat (zum 31.12.2019 = 5,22 Euro/qm).

Die Mieten bei freifinanzierten Wohnungen wurden in 2020 bei den bestehenden Mietverhältnissen teilweise angehoben. In 2021 werden weitere Mietanpassungen bei Neuvermietung von freifinanzierten Wohnungen erfolgen, bei den bestehenden Mietverhältnissen sind keine Mieterhöhungen geplant. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfolgten auch keine Mieterhöhungen.

### **Instandhaltung**

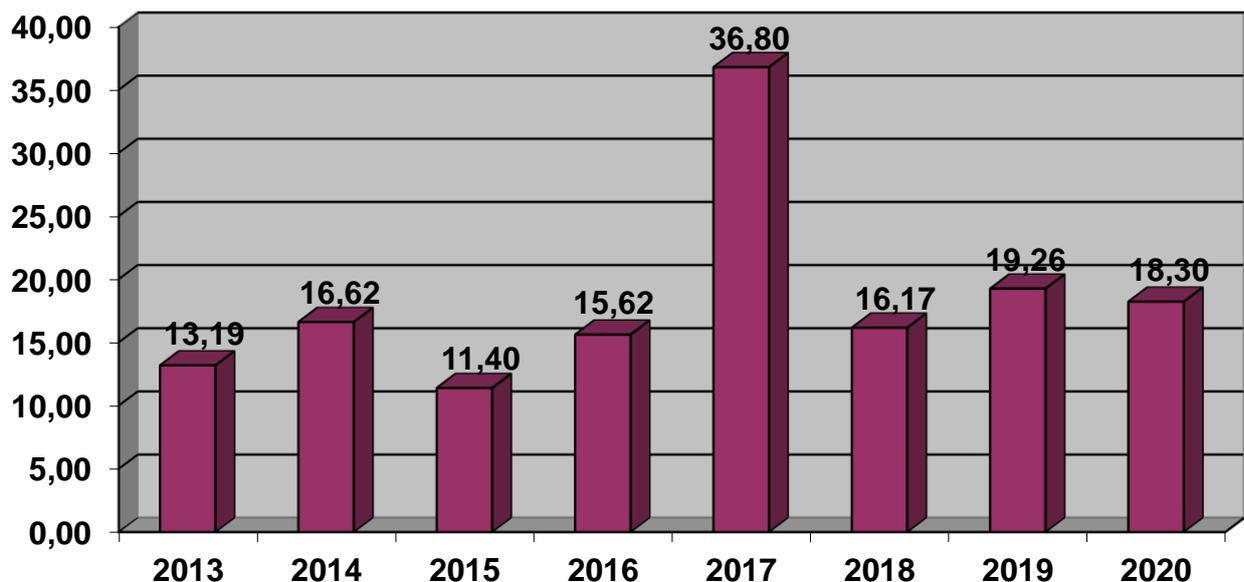
Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2020 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 291.238,91 Euro (Vorjahr 311.378,08 Euro) ausgegeben. Pro qm Wohn-/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr 18,30 Euro (Vorjahr 19,23 Euro) aufgewandt.

In den Gesamtkosten sind erstattete Versicherungsschäden in Höhe von 16.700,00 Euro (Vorjahr 62.700,00 Euro) enthalten.

Die Fremdkosten betragen im Geschäftsjahr 241.737,37 Euro (Vorjahr 256.157,30 Euro) und wurden für folgende Maßnahmen ausgegeben:

Reparaturen Heizung und Sanitär	26.286,00 €
Dachdeckerarbeiten an Häusern und Garagen	23.266,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Elektroanlagen	13.780,00 €
Erneuerung u. Reparaturen von Türen, Fenstern u. Rollläden	24.312,00 €
Malerarbeiten	14.615,00 €
Fliesenarbeiten	4.510,00 €
Außenanlagen, Terrassen, Kanal- und Straßenarbeiten	6.250,00 €
Erneuerungen und Reparaturen von Aufzugsanlagen	1.586,00 €
Modernisierungen Wohnungen	
103.635,00 €	
Instandhaltung – Versicherungsübernahme	16.733,00 €
weitere Einzelmaßnahmen	6.764,00 €

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



## Modernisierung

In 2020 wurden keine Kosten für die Modernisierung aktiviert.

Der Wirtschafts- und Finanzplan für 2021 sieht Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von rd. 384.000,00 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 384.000,00 Euro sind auch Kosten enthalten, die gegebenenfalls zu aktivieren sind. Eine Trennung erfolgt im Zuge der Bilanzaufstellung.

## Grundstücksgeschäfte

Zum 31.05.2020 wurde das Objekt Ostpromenade 5 mit 4 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten verkauft. Das wirtschaftliche Eigentum geht vereinbarungsgemäß am 31.05.2020 über. Hieraus ergab sich ein Ertrag von 141.000,00 €.

## **Darstellung der Lage**

### Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Eigenkapitalquote	38,3 %	35,8 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	14,7 Jahre	20,2 Jahre
Zinsaufwand/ qm Wohnfläche/ mtl.	0,90 €	0,96 €

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 257 verringert.

Das Anlagevermögen hat sich um T€ 337 verringert (Die Abschreibungen des Geschäftsjahres von T€ 268 und der Abgang eines Gebäudes durch Verkauf, Buchwert T€ 69).

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

Die übrigen Aktiva haben sich im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der flüssigen Mittel verändert; ihr Anteil am Gesamtvermögen beträgt 5,1 %.

Das (langfristige) Eigenkapital erhöhte sich durch den in 2020 erwirtschafteten Jahresüberschuss auf insgesamt T€ 4.303 (Vorjahr: T€ 4.126). Die Eigenkapitalquote hat sich von 35,8 % in 2019 um 2,4 %-Punkte auf 38,2 % Ende 2020 erhöht.

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) um T€ 425 ergibt sich aus planmäßigen Tilgungen von insgesamt T€ 365 und vorzeitiger Tilgung eines Darlehens von insgesamt T€ 60.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 58,0 % (Vorjahr: 60,4 %).

## **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 6.527 T€ und einem Cashflow von 445 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 14,7 Jahre.

Zum Bilanzstichtag 2020 stehen langfristigen Vermögenswerten von T€ 10.668 langfristige Finanzierungsmittel von T€ 10.830 gegenüber. Die daraus resultierende Überdeckung von T€ 162 (Vorjahr T€ 103) 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 31.12.2020 auf 4.302.873,91 Euro, dem zufolge 176.952,77 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 176.202,77 Euro erzielt. (Im Vorjahr ein Jahresüberschuss von 70.676,64 Euro).

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Ertrag aus Verkauf des Objektes Ostpromenade 5 von T€ 141 erzielt. Des Weiteren ergaben sich die Kosten für die EDV-Umstellung von T€ 54. Unter Berücksichtigung von Erträgen früherer Jahre von T€ 8 ergibt sich ein Betriebsergebnis von T€ 82.

Das Betriebsergebnis in 2020 wurde im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet.

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 62) um T€ 20 erhöht. Der Verringerung der Instandhaltungskosten von T€ 14, der Erhöhung der Verwaltungskosten von T€ 5 (Personalaufwand T€ 3, Sonstige betriebliche Aufwendungen T€ 2), stehen der Rückgang der Zinsaufwendungen mit T€ 13 und der Erhöhung der Betriebsleistung von T€ 29 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 17,0% (2019 = 18%).

## **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 2020 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 2021 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis von T€ 137 bzw. einem positiven geldrechnungsmäßigen Ergebnis von T€ 67. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

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

Aus unseren wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand bei breiten Schichten der Bevölkerung nachgefragt wird, wobei die Objektlage, der Objektzustand sowie der Modernisierungszustand von Wohnraum von wesentlicher Bedeutung ist.

Es ist Ziel unserer Unternehmenspolitik, den oft mit begrenztem Einkommen versehenen Mitgliedern, den notwendigen Wohnkomfort sowie die gewünschte Anmietungssituation der Wohnung zu geben. Wir werden uns bei der Festlegung der Grundmiete – insbesondere nach grundlegender Modernisierung – an wirtschaftlichen Zielen und der Verzinsung des eingesetzten Kapitals orientieren. Aufgrund der positiven Finanzlage können die von unserer Genossenschaft berechneten Grundmieten oft den Mietspiegel der Stadt Erkelenz unterschreiten.

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

Erkelenz, am 13. Oktober 2021

Der Vorstand

Heinz-Josef Küppers



Elke Schwarz



Natalja Barbei



# Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr 2019
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.323.804,94		10.650.846,78
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67		75.280,67
Technische Anlagen und Maschinen	22.224,00		26.146,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>11.464,00</u>	10.432.773,61	<u>16.861,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>10.432.773,61</u>	<u>10.769.134,45</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		277.361,06	300.023,61
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	4.488,67		6.359,07
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>281,60</u>	4.770,27	<u>281,60</u>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	295.038,10		219.418,44
Bausparguthaben	<u>235.687,39</u>	530.725,49	207.695,80
Umlaufvermögen insgesamt		<u>812.856,82</u>	<u>733.778,52</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>11.245.630,43</u>	<u>11.502.912,97</u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2019
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	4.650,00		6.200,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>108.190,00</u>	112.840,00	<u>107.440,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 0,00 €			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	504.877,79		486.877,79
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 18.000,00 €			(10.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	972.906,15		972.906,15
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(28.253,92)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.533.020,56</u>		2.533.020,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 €			(35.000,00)
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		4.010.804,50	0,00
		25.676,64	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	176.202,77		70.676,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-18.000,00</u>	158.202,77	-45.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>4.307.523,91</b>	<b>4.132.121,14</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		18.700,00	18.200,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.409.203,62		5.762.845,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.117.429,06		1.189.117,65
Erhaltene Anzahlungen	354.065,30		353.618,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.255,02		9.047,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.525,37		36.102,11
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>18.928,15</u>	6.919.406,52	<u>1.860,00</u>
davon aus Steuern: 632,59 €			(0,00)
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 0,00 €			(851,03)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>11.245.630,43</b>	<b>11.502.912,97</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. - 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2019 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.344.881,95		1.326.842,25
b) aus Betreuungstätigkeit	15.691,06		15.474,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.490,26</u>	1.366.063,27	<u>6.504,78</u>
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-22.662,55	10.469,99
Sonstige betriebliche Erträge		168.749,18	73.613,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-516.388,79	-527.597,05
<b>Rohergebnis</b>		<u><b>995.761,11</b></u>	<u><b>905.308,19</b></u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-179.385,29		-175.457,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-40.083,68</u>	-219.468,97	<u>-41.273,88</u>
davon für Altersversorgung: 2.411,00 €			(1.866,86)
Abschreibungen auf Sachanlagen		-268.059,83	-272.928,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-131.408,19	-129.105,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		991,59	956,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-172.580,82	-185.685,90
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<u><b>205.234,89</b></u>	<u><b>101.814,68</b></u>
Sonstige Steuern		-29.032,12	-31.138,04
<b>Jahresüberschuss</b>		<u><b>176.202,77</b></u>	<u><b>70.676,64</b></u>
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-18.000,00	-45.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u><b>158.202,77</b></u></u>	<u><u><b>25.676,64</b></u></u>

# Anhang des Jahresabschlusses 2020

## A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss für 2020 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 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 2020 – 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 unter technischen 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.

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 2020 enthalten.

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

#### D. Entwicklung des Anlagevermögens (verkürzte freiwillige Angabe)

<b>2020</b>	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuch- ungen ( + / - ) €	Zu- schrei- bungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2020 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	2.112,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.112,13	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	17.381.271,28	0,00	177.054,56	0,00	0,00	-6.880.411,78	10.323.804,94	258.041,84
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	-56.215,20	22.224,00	3.922,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	70.129,52	698,99	0,00	0,00	0,00	-59.364,51	11.464,00	6.095,99
<b>Sachanlagen</b>	17.605.120,67	698,99	-177.054,56	0,00	0,00	-6.995.991,49	10.432.773,61	268.059,83
<b>Anlage- vermögen insgesamt</b>	17.607.232,80	698,99	-177.054,56	0,00	0,00	-6.998.103,62	10.432.773,61	268.059,83

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

2020	insgesamt	Davon					
	Euro	Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung (*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.409.203,62	280.332,94	5.128.870,68	1.108.421,49	4.020.449,19	5.409.203,62	GPR
	(5.762.845,93)	(272.585,17)	(5.490.260,76)	(1.148.194,04)	(4.342.066,72)	(5.762.845,93)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.117.429,06	72.248,98	1.045.180,08	307.993,33	737.186,75	1.117.429,06	GPR
	(1.189.117,65)	(71.688,59)	(1.117.429,06)	(295.935,31)	(821.493,75)	(1.189.117,65)	
Erhaltene Anzahlungen	354.065,30	354.065,30	0,00				
	(353.618,54)	(353.618,54)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.255,02	7.255,02	0,00				
	(9.047,60)	(9.047,60)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.525,37	12.525,37	0,00				
	(36.102,11)	(36.102,11)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	18.928,15	18.928,15	0,00				
	(1.860,00)	(1.860,00)	(0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.919.406,52</b>	<b>745.355,76</b>	<b>6.174.050,76</b>	<b>1.416.414,82</b>	<b>4.757.636,24</b>	<b>6.526.632,68</b>	<b>GPR</b>
	(7.352.591,83)	(745.902,01)	(6.607.689,82)	(1.444.129,35)	(5.163.560,47)	(6.951.963,58)	

\*) GPR=Grundpfandrechte

## F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<b><u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u></b>		
Sollmieten	1.039.606	1.032.834
Gebühren und Umlagen	305.276	294.008
	<u>1.344.882</u>	<u>1.326.842</u>
<b>Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit</b>	15.691	15.475
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	5.490	6.505
<b>Bestandsveränderung</b>	-22.663	10.470
<b><u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>		
Versicherungserstattungen	17.077	62.700
Erträge a. Grundstücksverkäufen	141.000	0
Erträge a. den Ausbuchungen v. Verbindlichkeiten	2.939	5.558
Erträge aus früheren Jahren u. a.	7.733	5.355
	<u>168.749</u>	<u>73.613</u>
<b><u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>		
<b><u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u></b>		
Betriebskosten	-265.013	-271.000
Instandhaltungskosten	-241.737	-256.157
andere Aufwendungen	-9.638	-440
	<u>-516.389</u>	<u>-527.597</u>
<b><u>Personalaufwand</u></b>		
Löhne und Gehälter	-179.385	-175.457
soziale Abgaben u. a.	-40.084	-41.274
	<u>-219.469</u>	<u>-216.731</u>
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	-268.060	-272.928
<b><u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u></b>		
sächliche Verwaltungskosten	-69.659	-80.329
Aufwendungen für EDV-Umstellung	-54.528	0
vergebliche Bauvorbereitungskosten	0	-41.299
Abschreibungen auf Forderungen	-6.922	-4.991
Spenden	-300	-950
Kosten der Mitgliederbetreuung	0	-1.535
	<u>-131.409</u>	<u>-129.105</u>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (Bausparquithaben)	992	957
<b><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>		
Dauerfinanzierungsmittel	-172.581	-185.246
andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	0	-440
	<u>-172.581</u>	<u>-185.686</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	205.233	101.815
<b><u>Sonstige Steuern</u></b>		
Grundsteuern	-29.002	-30.984
Kraftfahrzeugsteuern	-30	-154
	<u>-29.032</u>	<u>-31.138</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	176.203	70.677
<b>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>	-18.000	-45.000
<b>Entnahmen aus Ergebnisrücklagen</b>	0	0
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>158.203</u>	<u>25.677</u>

**Wesentliche, periodenfremde und/oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind, bis auf die Erträge aus dem Grundstücksverkauf, in 2020 nicht entstanden.**

## **G. Sonstige Angaben**

Es bestehen Treuhandvermögen zum 31.12.2020 in Höhe von 104.076,21 Euro. (Im Vorjahr 104.677,14 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 Basis	auf 450 Euro
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	-	-	9
Kaufmännische Mitarbeiter	-	2	-

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

## **H. Mitgliederbewegung**

Anfang	2020	337	Mitglieder mit	347	Anteilen
Zugang	2020	18	Mitglieder mit	18	Anteilen
Abgang	2020	16	Mitglieder mit	16	Anteilen
Ende	2020	339	Mitglieder mit	349	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 750,00 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 2025
Elke Schwarz	(nebenamtlich)	Oktober 2023
Natalja Barbei	(hauptamtlich)	Oktober 2025

## K. Mitglieder des Aufsichtsrates

			<u>gewählt bis</u>
Leo	Pikula	Vorsitzender	2021
Katharina	Gläsmann	Stellv. Vorsitzende und Schriftführerin	2022
Brigitte	Königs	Stellv. Schriftführerin	2022
Edeltraud	Gorra	Beisitzerin	2021
Wilfried Mercks		Rücktritt am 10.09.2020	

## L. Nachtragsbericht

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

## **Gewinnverteilung 2019**

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

## **Gewinnverteilung 2020**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 158.202,77 Euro auf neue Rechnung vorzutragen, und der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 18.000,00 Euro zuzustimmen.

Erkelenz, am 13. Oktober 2021

Der Vorstand

Heinz-Josef Küppers

Elke Schwarz

Natalja Barbei

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat sich während der Berichtszeit über den Verlauf der Geschäfte unterrichtet. Alle wesentlichen Vorgänge waren Gegenstand von Beratungen. Den Jahresabschluss und den Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat gebilligt und ist mit dem Lagebericht und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns 2020 einverstanden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Erkelenz, im September 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Leo Pikula