



## Geschäftsbericht 2021



Lambertusweg 19-27

### **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)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Allgemeine Angaben</b>	3
<b>Lagebericht</b>	4
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021	
Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland	4
Regionalmarkt Erkelenz	5
Geschäftstätigkeit	
Wohnungsbewirtschaftung	6
Instandhaltung	8
Modernisierung	9
Grundstücksgeschäfte	9
Darstellung der Lage	
Vermögens- und Finanzlage	10
Ertragslage	11
Risikobericht	
Risiken der künftigen Entwicklung	11
Chancen der künftigen Entwicklung	12
Finanzinstrumente	12
Prognosebericht	12
<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	17
C. Erläuterungen zur Bilanz und GuV	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

---

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

### Genossenschaftsorgane:

#### Vorstand

Heinz-Josef	Küppers	Vorsitzender (ab 16.09.2020)
Elke	Schwarz	Stellv. Vorsitzende (ab 30.10.2018)
Natalja	Barbei	Geschäftsführende Vorständin (ab 01.11.2020)

#### Aufsichtsrat

Leo	Pikula	Vorsitzender (bis 24.11.2021)
Peter	Moll	Vorsitzender (ab 25.11.2021)
Katharina	Gläsmann	Stellv. Vorsitzende und Schriftführerin (ab 11.10.2019)
Brigitte	Königs	Beisitzerin (ab 11.10.2019)
Edeltraud	Gorra	Beisitzerin (bis 24.11.2021)
Nicole	Dahlke	Beisitzerin (ab 25.11.2021)
Georg	Blank	Beisitzer (ab 25.11.2021)

### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021<sup>1</sup>

#### Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

#### Ausblick

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Vorausschätzung der Wirtschaftsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

#### Baugewerbe, Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht.

<sup>1</sup>Quelle: Zusammenfassung GdW Januar 2022: die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschland 2021/2022

Ausnahmen waren das Baugewerbe (+ 3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+ 2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+ 0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

### Konflikt in der Ukraine

Der Konflikt in der Ukraine findet zu einem Zeitpunkt statt, in der sich die Wohnungspolitik einerseits mit einer enormen pandemiebedingten Preisdynamik vor allem im globalisierten Rohstoffhandel konfrontiert sieht und die klimapolitischen Ziele für den Gebäudebestand zunehmend ambitionierter werden. Der politische Zielkonflikt lässt sich nur durch ein Zusammenspiel von Mietern, Vermietern und öffentlicher Hand lösen. Dazu sind massive Investitionen in den Gebäudebestand sowie Energieversorgungsinfrastruktur notwendig, die ohne umfangreiche und verlässliche Fördermittel kaum zu leisten sind.

### 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
Stand 31.03.2022	46.405	22.114

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 66 Häuser,

- davon insgesamt 61 eigene Häuser mit 237 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 72 Garagen, 18 Tiefgarageneinstellplätze und 73 Einstellplätze, die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 15.918 qm, aufgeteilt in 15.561 qm Wohnfläche und 357 qm Gewerbefläche.
- Hinzu kommen noch 5 fremde Häuser mit 40 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 7 Garagen, 27 Tiefgarageneinstellplätze und 18 Einstellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 4.287 qm, aufgeteilt in 2.861 qm Wohnfläche und 1.426 qm Gewerbefläche.

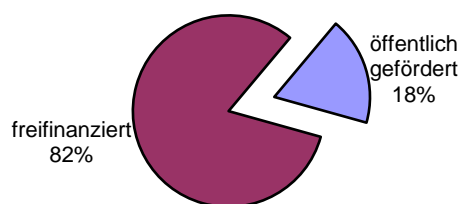
Folgende Änderungen haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 ergeben:

Zum 01.01.2021 wurde ein Verwaltervertrag für 24 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten, 27 Tiefgarageneinstellplätzen und 10 Stellplätzen abgeschlossen.

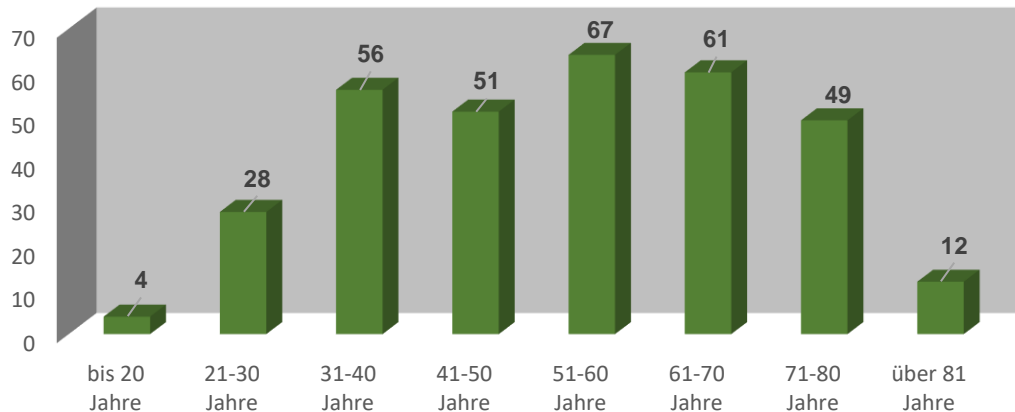
Zum 31.12.2020 wurden mehrere Verwalterverträge für 32 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 28 Garagen und 1 Stellplatz gekündigt.

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 328 Mitglieder zum 31.12.2021



Kurzfristige Leerstände hat es im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit Modernisierungen und Renovierungen bei insgesamt 6 Wohneinheit gegeben.

Vermietungsschwierigkeiten haben sich keine ergeben.

Im Jahresabschluss 2021 (Vorjahreszahlen zum Vergleich) sind folgende Erlösausfälle entstanden:

	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Erlösschmälerungen	5	11	19
Abschreibungen auf Mietforderungen	0	7	5
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0	10	0
abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0
Mietausfälle u. a.	5	28	24
Miet- und Umlagensoll	1.354	1.370	1.344
Ausfälle in % des Miet- und Umlagensoll	0,369	2,117	1,786

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

Die Genossenschaft hat im Jahr 2021 insgesamt 20 Kündigungen bearbeitet. Die Fluktuationsrate lag bei 8,4 %, im Vorjahr waren es 19 Kündigungen bei einer Quote von 8 %. Die 20 Kündigungen beinhalten 6 Kündigungen unserer Mitglieder, die innerhalb des

Bestandes umgezogen sind. Zum 31. Dezember 2021 stand 1 Wohnung leer, welche aufgrund der Sanierungsarbeiten noch nicht vermietet werden konnte.

Die monatliche Sollmiete (Nettokaltmiete) zum 31.12.2021 beträgt für unsere 237 Wohnungen 82.160,00 Euro (zum 31.12.2020 = 81.651,00 Euro bei 237 Wohnungen). Dies entspricht einer Miete von 5,28 Euro/qm Wohnfläche im Monat (zum 31.12.2020 = 5,25 Euro/qm).

Die Mieten bei freifinanzierten Wohnungen wurden in 2021 bei den bestehenden Mietverhältnissen nicht angehoben. In 2022 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 2021 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 400.844,35 Euro (Vorjahr 291.238,91 Euro) ausgegeben. Pro qm Wohn-/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr 25,18 Euro (Vorjahr 18,30 Euro) aufgewandt.

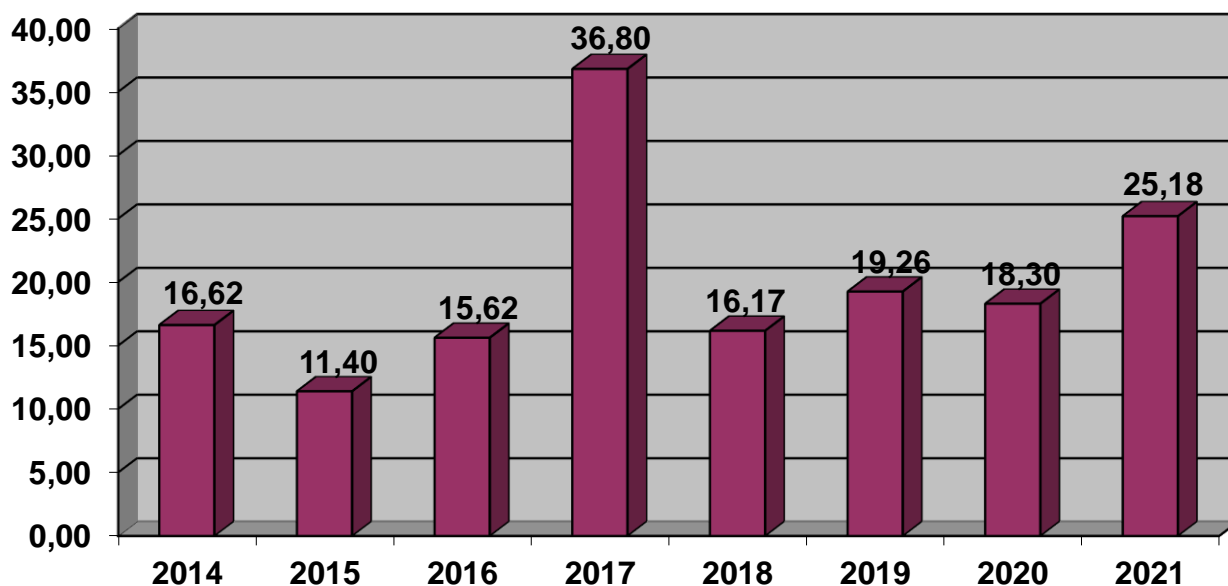
In den Gesamtkosten sind erstattete Versicherungsschäden in Höhe von 12.344,00 Euro (Vorjahr 16.700,00 Euro) enthalten.

Die Fremdkosten betragen im Geschäftsjahr 335.671,26 Euro (Vorjahr 241.737,37 Euro) und wurden für folgende Maßnahmen ausgegeben:

Reparaturen Heizung und Sanitär	88.293,00 €
Dachdeckerarbeiten an Häusern und Garagen	6.520,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Elektroanlagen	12.894,00 €
Fußbodenarbeiten	5.791,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Türen, Fenstern u. Rollläden	47.121,00 €
Malerarbeiten	19.004,00 €
Fliesenarbeiten	9.874,00 €
Außenanlagen, Terrassen, Kanal- und Straßenarbeiten	12.816,00 €
Erneuerungen und Reparaturen von Aufzugsanlagen	325,00 €
Modernisierungen Wohnungen	112.513,00 €
Instandhaltungen – Versicherungsübernahmen	12.344,00 €
weitere Einzelmaßnahmen	8.179,00 €



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



### Modernisierung

In 2021 wurden keine Kosten für die Modernisierung aktiviert.

Der Wirtschafts- und Finanzplan für 2022 sieht Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von rd. 295.000,00 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.

### Grundstücksgeschäfte

In 2021 wurden keine Grundstücksgeschäfte getätigt.

## Darstellung der Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Eigenkapitalquote	39,64 %	38,3 %	35,8 %	35,1 %	33,8 %
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	19,2 J	14,7 J	20,2 J	15,4 J	20,8 J
Zinsaufwand/ qm Wohnfläche/ mtl.	0,80 €	0,90 €	0,96 €	1,07 €	1,15 €

### Vermögenslage

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

Das Anlagevermögen hat sich ausschließlich durch Abschreibungen in Höhe von T€ 263 verringert.

Das Bausparguthaben hat sich durch Einzahlungen und Zinsgutschriften weiter um T€ 26 erhöht.

Die übrigen Aktiva haben sich im Wesentlichen aufgrund der Verringerung der flüssigen Mittel verändert; ihr Anteil am Gesamtvermögen beträgt 5,07 %.

Das (langfristige) Eigenkapital erhöhte sich durch den in 2021 erwirtschafteten Jahresüberschuss auf insgesamt T€ 4.357 (Vorjahr: T€ 4.303). Die Eigenkapitalquote hat sich von 38,3 % in 2020 um 1,34 %-Punkte auf 39,64 % Ende 2021 erhöht.

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) um T€ 356 ergibt sich aus planmäßigen Tilgungen von insgesamt T€ 353.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 56,19 % (Vorjahr: 58,0 %).

### 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 6.174 T€ und einem Cashflow von 321 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 19,2 Jahre.

Zum Bilanzstichtag 2021 stehen langfristigen Vermögenswerten von T€ 10.432 langfristige Finanzierungsmittel von T€ 10.531 gegenüber. Die daraus resultierende Überdeckung von T€

99 (Vorjahr T€ 162) 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 31.12.2021 auf 4.356.794,65 Euro. Dem zufolge sind es 53.920,74 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 57.330,74 Euro erzielt. (Im Vorjahr ein war es ein Jahresüberschuss von 176.202,77 Euro).

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge im Geschäftsjahr 2021 sind nicht angefallen, so dass der Jahresüberschuss dem Betriebsergebnis entspricht. Im Geschäftsjahr 2020 sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 141 sowie Aufwendungen für die EDV-Umstellung in Höhe von T€ 55 entstanden.

Das Betriebsergebnis in 2021 wurde im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet.

Das Betriebsergebnis (T€ 57) hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 82) um T€ 25 vermindert. Einem Anstieg der Instandhaltungskosten von T€ 94 steht ein Rückgang der Zinsaufwendungen mit T€ 21 und eine Veränderung der Betriebskosten einschließlich der Bestandsveränderung von T€ 48 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 14% (2020 = 17%).

## **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 2021 nicht ergeben und sind derzeit nicht zu erwarten.

Ein größeres Problem stellen der Baustoffmangel, die steigenden Baukosten und die fehlenden Handwerkerleistungen dar. Der Baustoffmangel bringt zwei zentrale Probleme mit sich: Das sind zum einen die langen Lieferzeiten und zum anderen die enormen Preissteigerungen. Hinzu kommt ein Mangel an Handwerkern, diese klagen über Probleme, qualifiziertes Personal zu finden. Das treibt die Gefahr von nicht rechtzeitig ausgeführten Aufträgen und von Baumängeln in die Höhe.

## 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 2022 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis von T€ 82 bzw. einem positiven geldrechnungsmäßigen Ergebnis von T€ 37. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Instandhaltungskosten für das Jahr 2021 betragen T€ 336. Die Instandhaltungskosten für das Jahr 2022 wurde mit T€ 295 kalkuliert.

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

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

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 09.06.2022

Der Vorstand

  
Heinz-Josef Küppers

  
Elke Schwarz

  
Natalja Barbei

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr 2020
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.069.849,85		10.323.804,94
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67		75.280,67
Technische Anlagen und Maschinen	18.302,00		22.224,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>6.563,00</u>	10.169.995,52	<u>11.464,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u><b>10.169.995,52</b></u>	<u><b>10.432.773,61</b></u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		314.972,23	277.361,06
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.281,82		4.488,67
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	1.281,82	<u>281,60</u>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	240.576,20		295.038,10
Bausparguthaben	<u>261.715,92</u>	502.292,12	<u>235.687,39</u>
Umlaufvermögen insgesamt		<u><b>818.546,17</b></u>	<u><b>812.856,82</b></u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u><b>10.988.541,69</b></u></u>	<u><u><b>11.245.630,43</b></u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2020
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	8.060,00		4.650,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>104.780,00</u>	112.840,00	<u>108.190,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 0,00 €			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	510.611,00		504.877,79
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.733,21 €			(18.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	998.582,79		972.906,15
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.533.020,56</u>		2.533.020,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 €			(0,00)
		4.042.214,35	
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	25.676,64
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	158.202,77		0,00
Jahresüberschuss	57.330,74		176.202,77
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-5.733,21</u>	209.800,30	-18.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>4.364.854,65</b>	<b>4.307.523,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		22.400,00	18.700,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.153.873,70		5.409.203,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.045.180,08		1.117.429,06
Erhaltene Anzahlungen	354.326,90		354.065,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.713,52		7.255,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.781,76		12.525,37
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.411,08</u>	6.601.287,04	<u>18.928,15</u>
davon aus Steuern: 632,59 €			(0,00)
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 0,00 €			(851,03)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.988.541,69</b>	<b>11.245.630,43</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. - 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2020 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.343.922,25		1.344.881,95
b) aus Betreuungstätigkeit	15.170,00		15.691,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.852,45</u>	1.364.944,70	<u>5.490,26</u>
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		37.611,17	-22.662,55
Sonstige betriebliche Erträge		18.884,96	168.749,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-614.271,81	-516.388,79
<b>Rohergebnis</b>		<b><u>807.169,02</u></b>	<b><u>995.761,11</u></b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-182.271,29		-179.385,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-42.731,57</u>	-225.002,86	<u>-40.083,68</u>
davon für Altersversorgung: 2.393,00€			(2.411,00)
Abschreibungen auf Sachanlagen		-263.537,29	-268.059,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-81.448,45	-131.408,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.028,53	991,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-152.070,77	-172.580,82
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b><u>86.138,18</u></b>	<b><u>205.234,89</u></b>
Sonstige Steuern		-28.807,44	-29.032,12
<b>Jahresüberschuss</b>		<b><u>57.330,74</u></b>	<b><u>176.202,77</u></b>
Gewinnvortrag		158.202,77	0,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-5.733,21	-18.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u><u>209.800,30</u></u></b>	<b><u><u>158.202,77</u></u></b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2021

## **A. Allgemeine Angaben**

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

Der vorliegende Jahresabschluss für 2021 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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 2021 – 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 2021 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>2021</b>	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuch- ungen ( + / - ) €	Zu- schrei- bungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2021 €	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	17.204.216,72	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.134.366,87	10.069.849,85	253.955,09
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	-60.137,20	18.302,00	3.922,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	70.828,51	759,20	0,00	0,00	0,00	-65.024,71	6.563,00	5.660,20
<b>Sachanlagen</b>	17.428.765,10	759,20	-0,00	0,00	0,00	-7.259.528,78	10.169.995,52	263.537,29
<b>Anlage- vermögen insgesamt</b>	17.430.877,23	759,20	-0,00	0,00	0,00	-7.261.640,91	10.169.995,52	263.537,29

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

2021	insgesamt	Davon					
	Euro	Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung (*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.153.873,70	322.317,26	4.831.556,44	1.085.059,41	3.746.497,03	5.153.873,70	GPR
	(5.409.203,62)	(280.332,94)	(5.128.870,68)	(1.108.421,49)	(4.020.449,19)	(5.409.203,62)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.045.180,08	72.714,00	972.466,08	319.850,93	652.615,15	1.045.180,08	GPR
	(1.117.429,06)	(72.248,98)	(1.045.180,08)	(307.993,33)	(737.186,75)	(1.117.429,06)	
Erhaltene Anzahlungen	354.326,90	354.326,90	0,00				
	(354.065,30)	(354.065,30)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.713,52	10.713,52	0,00				
	(7.255,02)	(7.255,02)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.781,76	32.781,76	0,00				
	(12.525,37)	(12.525,37)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	4.411,08	4.411,08	0,00				
	(18.928,15)	(18.928,15)	(0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.601.287,04</b>	<b>797.263,62</b>	<b>5.804.022,52</b>	<b>1.404.910,34</b>	<b>4.399.112,18</b>	<b>6.199.053,78</b>	<b>GPR</b>
	(6.919.406,52)	(745.355,76)	(6.174.050,76)	(1.416.414,82)	(4.757.636,24)	(6.526.632,68)	

\*) GPR=Grundpfandrechte

## F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<b><u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u></b>		
Sollmieten	1.041.899	1.039.606
Gebühren und Umlagen	302.023	305.276
	<u>1.343.923</u>	<u>1.344.882</u>
<b>Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit</b>	15.170	15.691
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	5.852	5.490
<b>Bestandsveränderung</b>	37.611	-22.663
<b><u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>		
Versicherungserstattungen	11.251	17.077
Erträge a. Grundstücksverkäufen	0	141.000
Erträge aus Zuschüssen Kranken-/ Pflegekassen Badumbau	4.000	0
Erträge a. abgeschriebenen Forderungen	634	0
Erträge a. den Ausbuchungen v. Verbindlichkeiten	3.000	2.939
Erträge aus früheren Jahren u. a.	0	7.733
	<u>18.885</u>	<u>168.749</u>
<b><u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>		
<b><u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u></b>		
Betriebskosten	-278.156	-265.013
Instandhaltungskosten	-335.671	-241.737
andere Aufwendungen	-445	-9.638
	<u>-614.272</u>	<u>-516.389</u>
<b><u>Personalaufwand</u></b>		
Löhne und Gehälter	-182.271	-179.385
soziale Abgaben u. a.	-42.732	-40.084
	<u>-225.003</u>	<u>-219.469</u>
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	-263.537	-268.060
<b><u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u></b>		
sächliche Verwaltungskosten	-70.022	-69.659
Aufwendungen für EDV-Umstellung	0	-54.528
Nebenkosten der Geldbeschaffung	-10.140	0
Abschreibungen auf Forderungen	-320	-6.922
Spenden	-200	-300
Kosten der Mitgliederbetreuung	-766	0
	<u>-81.448</u>	<u>-131.409</u>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (Bausparguthaben)	-1.029	992
<b><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>		
Dauerfinanzierungsmittel	-152.071	-172.581
andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	0	0
	<u>-152.071</u>	<u>-172.581</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	79.960	205.233
<b><u>Sonstige Steuern</u></b>		
Grundsteuern	-28.778	-29.002
Kraftfahrzeugsteuern	-30	-30
	<u>-28.807</u>	<u>-29.032</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	57.331	176.203
<b>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>	-5.733	-18.000
<b>Entnahmen aus Ergebnisrücklagen</b>	0	0
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>51.598</u>	<u>158.203</u>

**Wesentliche, periodenfremde und/oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind in 2021 nicht entstanden.**

## G. Sonstige Angaben

Es bestehen Treuhandvermögen zum 31.12.2021 in Höhe von 111.956,84 Euro. (Im Vorjahr 104.076,21 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 Euro Basis
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	-	-	8
Kaufmännische Mitarbeiter	-	2	-

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

## H. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	339	Mitglieder mit	349	Anteilen
Zugang	2021	18	Mitglieder mit	18	Anteilen
Abgang	2021	29	Mitglieder mit	29	Anteilen
Ende	2021	328	Mitglieder mit	338	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.410 Euro verringert.

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>
Heinz-Josef Küppers	(nebenamtlich)	September 2025
Elke Schwarz	(nebenamtlich)	Oktober 2023
Natalja Barbei	(hauptamtlich)	Oktober 2025

## K. Mitglieder des Aufsichtsrates

			<u>gewählt bis</u>
Peter	Moll	Vorsitzender	2024
Katharina	Gläsmann	Stellv. Vorsitzende und Schriftführerin	2022
Brigitte	Königs	Beisitzerin	2022
Georg	Blank	Beisitzer	2024
Nicole	Dahlke	Beisitzerin	2024

## L. Nachtragsbericht

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

## Gewinnverteilung 2021

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 209.800,30 Euro auf neue Rechnung vorzutragen, und der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 5.733,21 Euro zuzustimmen.

Erkelenz, am 09.06.2022

Der Vorstand



Heinz-Josef Küppers



Elke Schwarz

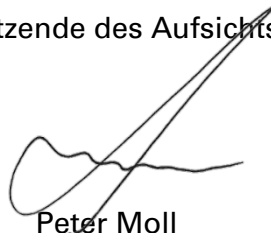
Natalja Barbei

## 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 2021 hat der Aufsichtsrat gebilligt und ist mit dem Lagebericht und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns 2021 einverstanden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Erkelenz, im Juni 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Peter Moll