

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2018¹

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt. Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion.

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 Prozent; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.

Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur, die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3% erreichen.

Im Euroraum schwächt sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkten sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch überdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 Prozent und in 2020 1,6 Prozent betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2 Prozent gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich an.

Daten 2017-2020; Prognosen	2017	2018	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,5%	+ 2,0%	+ 1,8%	+1,6%
Verbraucherpreise	+ 1,5%	+ 1,7%	+ 1,8%	+1,8%
Arbeitslosenquote	8,6%	8,2%	7,8%	7,5%

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund von nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.

Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.

Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer - Herbst 2018

Eine höhere konjunkturelle Dynamik könnte sich ergeben, wenn die öffentliche Hand die Finanzierungsüberschüsse für zusätzliche finanzpolitische Maßnahmen nutzt. Aufwärtsrisiken können sich ergeben, wenn derzeit beobachtbare Kapazitäts- und Lieferengpässe überwunden werden können.

	In Prozentpunkten			
	2017	2018	2019	2020
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,2%	+ 1,7%	+ 1,4%	+1,1%
Private Konsumausgaben	+ 0,9%	+ 0,8%	+ 1,0%	+0,8%
Konsumausgaben des Staates	+ 0,3%	+ 0,2%	+ 0,4%	+0,3%
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2%	+ 0,3%	+ 0,2%	+0,3%
Bauinvestitionen	+ 0,3%	+ 0,3%	+ 0,3%	+0,3%

Die Arbeitslosenquote ist leicht gesunken. Im Dezember 2018 gab es in Deutschland rund 2.210.000 Arbeitslose, dies ist ein Rückgang von 175.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2018 4,9%.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht.

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2018 insgesamt 44 Häuser mit 269 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 137 Garagen und 1 Werkstattgebäude. Davon sind 20 Wohnungen öffentlich gefördert (preisgebunden) und 249 Wohnungen frei finanziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um über 8.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dies eine Folge der höheren Sollmieten und abgerechneten Umlagen.

Wie ein Großteil der Branche kaum über Wohnungsleerstand klagt, musste auch unsere Genossenschaft meistens nur kurzfristigen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum vorherigen Jahr weiterhin gestiegen. Insbesondere die Nachfrage nach energetisch sanierten Objekten ist deutlich gestiegen.

Wir setzten unsere Bemühungen fort, neue Mieter weiterhin auf unsere Internetseite, die durch unsere Mitarbeiterin Frau Kaiser stetig ausgebaut wird, aufmerksam zu machen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 12 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 3 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 27 Wohnungen neu vermietet (einschließlich interner Umzüge).

Erlösschmälerungen entstanden bei freigewordenen Wohnungen, die vor der Neuvermietung modernisiert wurden bzw. werden und bei freigewordenen Wohnungen, die vom Vorstand nicht sofort vermietet werden konnten. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 28.295,21 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 25.774,61 €; Vermietungsschwierigkeiten: 2.520,60 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 29.818,86 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 7.342,15 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2018 knapp über 1.200.000,- € investiert. Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 269.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Der Neubau an der Friedenstr. 122b hat begonnen. Dort entstehen bis Anfang 2020 17 neue Wohnungen. Die Baukosten liegen bei geschätzt 3,9 Millionen Euro. Im Jahr 2018 sind Kosten in Höhe von fast 838.000,- € angefallen.
2. Aufwendungen im Rahmen der Schaffung von Ladestationen für E-Fahrzeuge und Fahrradgaragen. Die Kosten betragen 38.646,47 €.
3. Modernisierung von zwei weiteren Wohnungen, die Instandhaltungskosten in Höhe von 1.004,28 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 77.466,80 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Türen, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
4. Im Haus Friedenstr. 122 + 116b wurden neue Gasbrennwertheizungen eingebaut. Die Instandhaltungskosten hierfür beliefen sich auf über 35.000,- €.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2019

Nach Möglichkeit werden alle frei werdenden Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert, sofern deren Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht. Vor allem werden die Wohnungen für den Einbau von Wasserzweischenschaltern vorbereitet. Falls der Zugang der Wohnungen es möglich macht, werden entsprechende Wohnungen barrierefrei umgebaut.

Mit dem Neubau Friedenstr. 122b wird fortgefahren. Es entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf drei Geschosse mit insgesamt 1.120,- qm Wohnfläche. Die geschätzten Baukosten liegen bei 3,9 Millionen Euro. Die Wohnungen sollen im Januar 2020 bezugsfertig sein.

Die Häuser Dunkelberger Str. 3+5 werden energetisch saniert und es werden Balkone angebaut. Die Baukosten hierfür liegen bei rund 800.000,- €. Baustart ist hier August 2019.

Falls die Finanzlage es erlaubt, werden wir auch noch die Heizungsanlage im Objekt Schwanenstr. 43 erneuern. Die geschätzten Kosten hierfür liegen bei rund 15.000,- €

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2018 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 529.813,37 € auf 13.505.997,43 € vermehrt. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 969.642,65 € (Hauptsächlich Neubau Friedenstr. 122b + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 510.474,62 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 459.168,03 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung des Bausparguthabens um insgesamt 70.645,34 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 2.203,81 € aus dem Bilanzgewinn 2017, durch die Einstellung von 5.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 3.000,-€ in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 27.032,60 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 19.032,60 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 122b in Höhe von 1.030.000,- €, Tilgung eines öffentlichen Darlehens in Höhe von 59.900,49 € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 433.794,16 €. Stichtagsbezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 2.880,83 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2018 erst im Januar 2019

eingezogen wurde. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 495.885,30 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen vermehrten sich um 23.490,24 €.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben und ist auch weiterhin gewährleistet.

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	%	39,4	40,9	40,4	38,8	41,4	39,7	38,9	38,9	40,5
Eigenkapitalrentabilität	%	0,5	1,2	2,2	2,2	3,2	4,2	4,2	3,2	1,4
Cashflow	T€	538	517	620	537	547	580	532	523	437
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,54	6,53	6,38	6,34	6,31	6,25	6,14	6,09	6,06
Instandhaltungskosten	€/qm	1,44	1,48	0,93	1,40	1,27	0,97	1,17	1,28	1,68
Fluktuationsquote	%	4,1	7,7	9,2	10,3	10,3	9,2	10,7	11,8	10,7
Leerstandquote	%	2,95	1,11	2,95	1,48	1,48	3,32	2,21	1,11	0,74
davon maßnahmebedingt	%	2,95	1,11	2,21	1,48	0,74	2,58	1,85	1,11	0,74

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 T€	2017 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.702	1.694
Bestandsveränderungen	12	4
Andere aktivierte Eigenleistungen	13	0
Gesamtleistung	1.727	1.698
Andere betriebliche Erträge	0	1
Betriebsleistung	1.727	1.699
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	686	679
Personalaufwand	160	161
Abschreibungen	511	451
Andere betriebliche Aufwendungen	105	96
Zinsaufwand	188	196
Gewinnunabhängige Steuern	60	54
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.710	1.637
Betriebsergebnis	17	62
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	10	4
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	27	66
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	27	66

Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem wird weiterhin ausgebaut. Ein Grundsystem ist installiert, dieses wird noch weiterhin mit Daten und Zahlen überarbeitet und vervollständigt. Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Siedlung Ohligs: 40 Wohneinheiten, davon sind 32 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon sind 8 Wohnungen (teil-)modernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 109 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.
Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 30 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.
Die anderen Objekte sind neueren Baujahrs und müssen noch nicht saniert werden. Lediglich gewisse Anpassungen an den heutigen Standard müssen durchgeführt werden. Daraus lässt sich ableiten, dass mittelfristig gesehen noch 24 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,0 Millionen Euro verursachen.

Risiken der künftigen Entwicklung:

Die Altersstruktur unserer Mieter ist in den vergangenen Jahren zwar gesunken, ist aber immer noch relativ hoch, was in den kommenden Jahren zu einer höheren Fluktuationsquote führen könnte. Bedingt durch diese Umzüge, kann es tendenziell zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände mit den damit verbundenen Erlösschmälerungen kommen. Infolge der sinkenden Zahlungsmoral muss mit Forderungsausfällen gerechnet werden. Außerdem werden sich die städtischen Abgaben in höheren Betriebskosten niederschlagen, was sich negativ auf die Vermietung auswirken wird.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung:

Die oben genannte neue Marktlage bietet auch Chancen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden wir noch weitere spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen anbieten, um die Mieter noch länger an unsere Genossenschaft binden zu können und auch neuen Mietern in einem höheren Alter passenden Wohnraum anzubieten.

Durch die energetische Sanierung unserer Häuser wirken wir den steigenden Energiekosten entgegen, was sich bisher positiv auf die Vermietung auswirkt.

Außerdem stärken wir unser Portfolio durch den Neubau. Generell ist die Nachfrage nach Wohnraum im Solinger Westen weiterhin extrem groß.

Des Weiteren werden wir auch in Zukunft weiter mit den Vorteilen einer Genossenschaft werben und uns damit von gewerblichen Vermietern abheben.

Wir werden auch weiterhin auf E-Mobilität setzen. Im Laufe des Jahres 2019 werden wir unsere dritte Ladesäule in Betrieb nehmen und im dritten Quartal des Jahres werden wir Lastenfahräder vermieten. Wir hoffen auch, dass wir noch ein Car-Sharing Anbieter finden, der E-Autos anbietet.

Durch alle diese Maßnahmen sehen wir positiv in die Zukunft.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 1 und 15 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von einem Jahr endet 2019 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung wird durchgeführt. Die Zinsentwicklung wird beobachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungsfristen.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Gegebenheiten bzw. der Lage voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen in der Größenordnung von 580 T€ in 2017, 1.200 T€ in 2018 und etwa 3.800 T€ in 2019 werden wir unsere Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss sichern. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechseln und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Jahr 2018 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Ausgeschieden aus dem Vorstand zum 31.10.2018

Neu in den Vorstand berufen zum 01.11.2018

Herr Hans-Joachim Fischer

Herr Thomas Casel

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Wir danken allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften, die durch die Pflege und Eigeninitiative zur Erhaltung der Anlagen und Einrichtungen unseres Wohnungsbestandes beigetragen haben.

Solingen, 25. April 2019

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:

Thomas Casel, Renate Reddmann, Oliver Slood

Neubauprojekt: Friedenstr. 122 b
17 Wohneinheiten

Ansicht Süden:



Ansicht Westen:



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		0,51	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	11.512.838,56		11.904.258,74
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	485.488,44		485.403,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.926,92		9.649,50
Anlagen im Bau	909.330,91		0,00
Bauvorbereitungskosten	371,28	12.931.956,62	73.476,40
Anlagevermögen insgesamt		12.931.957,13	12.472.789,10
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	443.739,25		431.663,01
Andere Vorräte	2.136,92	445.876,17	3.054,14
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.407,54		20.839,52
Sonstige Vermögensgegenstände	8.530,63	30.938,17	13.361,19
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.177,82		34.477,10
Bausparguthaben	62.048,14	97.225,96	0,00
Bilanzsumme		13.505.997,43	12.976.184,06

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.750,00		21.095,70
der verbleibenden Mitglieder	<u>368.764,75</u>	384.514,75	375.379,07
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.235,25 €			(5.433,43)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	553.632,42		550.632,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.000,00 €			(6.600,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.664.143,18		3.659.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.000,00 €			(42.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>726.715,25</u>	4.944.490,85	724.511,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.203,81 €			(3.930,10)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	27.032,60		65.847,93
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>8.000,00</u>	19.032,60	48.600,00
Eigenkapital insgesamt		<u>5.348.038,20</u>	<u>5.348.009,74</u>
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		21.469,14	21.253,97
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.547.329,78		7.051.444,48
Erhaltene Anzahlungen	488.105,85		478.457,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.651,56		7.901,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.304,44		53.814,20
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.098,46</u>	8.136.490,09	15.302,56
davon aus Steuern: 3.491,97 €			(3.493,21)
Bilanzsumme		<u>13.505.997,43</u>	<u>12.976.184,06</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.701.815,80	1.693.526,91
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.076,24	3.841,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		12.650,83	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		10.052,70	5.634,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		685.688,70	678.924,68
Rohergebnis		1.050.906,87	1.024.078,10
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	133.974,88		135.521,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	26.373,68	160.348,56	25.746,75
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		510.474,62	451.181,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		104.878,09	95.943,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34,63	34,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		187.765,73	196.246,69
Ergebnis nach Steuern		87.474,50	119.473,09
Sonstige Steuern		60.441,90	53.625,16
Jahresüberschuss		27.032,60	65.847,93
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		8.000,00	48.600,00
Bilanzgewinn		19.032,60	17.247,93

3. Anhang des Jahresabschlusses 2018

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Eigenheim“ eG, Friedenstr. 112, 42699 Solingen, ist beim Amtsgericht Wuppertal unter GnR 255 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und werden jährlich mit 20 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge sind in 2018 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und eigene Personal- und Sachkosten angesetzt. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Abgeschrieben wurde auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren für Neubauten und 80 Jahre für Altbauten. Bei Garagen werden ausgehend von einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren jährlich 4 % planmäßig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 10% und 20 % jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 150,00 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, im Wert bis zu je € 1.000,00 entsprechend der steuerlichen Vorschrift (Sammelposten gem. § 6 Abs. 2a EStG) mit 20% linear abgeschrieben.

Unfertige Leistungen sind die zum Bilanzstichtag angefallenen und noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Andere Vorräte

Ausgewiesen sind Reparaturmaterialien, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Andere Ergebnisrücklagen

Aus dem Bilanzgewinn 2017 sind laut einem Beschluss der 89. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 2.203,81 € zugeführt worden.

Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gemäß § 249 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Verkürzte Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres (kumulierte)	Abgänge (-)	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	48.248,77	0,00	0,00	0,00	48.248,26	0,51	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	20.318.439,54	114.123,48	1.989,79	0,00	8.921.714,25	11.512.838,56	507.533,45
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	485.403,44	85,00	0,00	0,00	0,00	485.488,44	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.343,76	17.218,59	0,00	0,00	109.635,43	23.926,92	2.941,17
Anlagen im Bau	0,00	837.844,30	71.486,61	0,00	0,00	909.330,91	0,00
Bauvorbereitungskosten	73.476,40	371,28	-73.476,40	0,00	0,00	371,28	0,00
	20.996.730,89	969.642,65	0,00	0,00	9.034.416,92	12.931.956,62	510.474,62
Anlagevermögen insgesamt	21.044.979,66	969.642,65	0,00	0,00	9.082.665,18	12.931.957,13	510.474,62

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 443.739,25 € (Vorjahr 431.663,01 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	9.784,59	12.721,10
Gesamtbetrag	9.784,59	12.721,10

4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | |
|---|-------------|
| Rückstellung für Prüfungsgebühren | 10.000,00 € |
| Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten | 7.569,14 € |
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Die Vorjahreszahlen stehen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.547.329,78 (7.051.444,48)	464.705,09 (494.561,93)	2.085.513,31 (2.160.754,38)	4.997.111,38 (4.396.128,17)	7.547.329,78 (7.051.444,48)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	488.105,85 (478.457,35)	488.105,85 (478.457,35)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.651,56 (7.901,76)	7.651,56 (7.901,76)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.304,44 (53.814,20)	77.304,44 (53.814,20)				
Sonstige Verbindlichkeiten	16.098,46 (15.302,56)	16.098,46 (15.302,56)				
Gesamtbetrag	8.136.490,09 (7.606.920,35)	1.053.865,40 (1.050.037,80)	2.085.513,31 (2.160.754,38)	4.997.111,38 (4.396.127,17)	7.547.329,78 (7.051.444,48)	

8. Außerordentliche sowie wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen, aus der Bestellung von Sicherheiten für Fremde und aus persönlicher Haftung gem. § 416 BGB, bestehen nicht.

2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	0	1
Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.		

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	441
Zugang 2018	16
Abgang 2018	22
Ende 2018	435

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 6.614,32 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 3.000,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 217.500,00 €

6. Prüfungsverband ist der
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland
Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Oliver Sloom (geschäftsführend), Bauingenieur
Hans-Joachim Fischer, Selbständiger Malermeister (bis zum 31.10.2018)
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft
Thomas Casel, Qualitätsmanager (ab 1.11.2018)

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Birgit Bode, Krankenschwester
Bert Spermhake, Außendienstmitarbeiter

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
9. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.
10. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 27.032,60 €, einen Betrag von 8.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 19.032,60 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 25. April 2019

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG