

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2019¹

Seit Herbst 2018 hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt und der internationale Warenhandel ist rückläufig. Allerdings profitieren private Haushalte von den kräftigeren Lohnzuwächsen und der der guten Arbeitsmarktlage. Die gesamtwirtschaftliche Beschäftigung hat trotz der schwachen Produktionsentwicklung in der Industrie auch zuletzt noch zugelegt, wohl auch deshalb, weil Industrieunternehmen bemüht sind, qualifizierte Beschäftigte zu halten, denn die Arbeitsmärkte sind in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften weitgehend leer geräumt. Der Rückgang des Welthandels und der Abschwung im Verarbeitenden Gewerbe dürften nicht zuletzt eine Folge der von den USA ausgehenden handelspolitischen Konflikte sein. Besonders der Import und Export der USA und China leiden unter diesem Konflikt. Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen. Hohe Unsicherheit dämpft typischerweise die Investitionsbereitschaft von Unternehmen ein. Ausrüstungsinvestitionen sind in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in den vergangenen Quartalen deutlich abgeschwächt. Der Welthandel schrumpfte im vergangenen Jahr um 0,8 % und auch in 2020 prognostiziert man nur einen Zuschlag von 0,7 %. Im Jahr 2021 wird er voraussichtlich um 2,4 % expandieren.

Der Handelsstreit zwischen den USA und der EU könnte im Herbst wieder aktuell werden. Sollten die USA tatsächlich Importzölle auf Automobile aus der EU einführen, würde dies einen deutlichen negativen Einfluss auf die europäischen Exporte in die USA haben. Vor allem die deutsche Autoindustrie wäre hiervon betroffen. Die künftigen Beziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union sind weiterhin unklar. Bisher wird angenommen, dass es bis zum Ende des Prognosezeitraums zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Handels zwischen Großbritannien und der EU kommt. Die Inflation, gemessen an der Vorjahresveränderung des harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), lag im August bei 1,0 % und damit etwa 0,4 Prozentpunkte niedriger als noch im März. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Energiepreise zurückzuführen, während sich die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Nahrungsmittel) seit rund zweieinhalb Jahren kaum bewegt hat und knapp über 1 % liegt.

Daten 2018-2021; Prognosen	2018	2019	2020	2021
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,9%	+ 1,2%	+ 1,2%	+1,4%
Verbraucherpreise	+ 1,8%	+ 1,3%	+ 1,3%	+1,5%
Arbeitslosenquote	8,2%	7,6%	7,3%	7,1%

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Besonders ausgeprägt war der Rückgang im Kraftfahrzeugbau, wo die Produktion seit Mitte 2018 um über 20 % eingebrochen ist. Dazu beigetragen haben dürfte, neben zyklischen Faktoren, auch der signifikante Technologiewandel auf dem globalen Automobilmarkt.

Das aktuelle Klimapaket-Gesamtvolumen umfasst 53 Mrd. Euro bis 2023, wobei 22 Mrd. Euro in den Zeitraum bis 2021 anfallen. In der Haushaltsplanung des Vorjahres waren für das Jahr 2019 Ausgaben von 4,7 Mrd. Euro und für das Jahr 2020 sowie 2021 von jeweils 5,4 Mrd. Euro angesetzt. Im Jahr 2018 erzielten die öffentlichen Haushalte einen Überschuss in Höhe von 62,4 Mrd. Euro, durch die schwächere Konjunktur und der expansiv ausgerichteten Finanzpolitik dürfte der Überschuss der öffentlichen Haushalte bis 2021 nahezu abgebaut sein. Durch finanzpolitische Impulse ist der private Verbrauch stark gestiegen. Im zweiten Quartal ist die Bruttowertschöpfung um 0,3 % stark gesunken. Dabei ließ die Dynamik des Verarbeitenden Gewerbes im Verlauf der ersten Jahreshälfte nochmals deutlich nach. Zudem wurde der gesetzliche Mindestlohn Anfang dieses Jahres erhöht. Die Mieten dürften angesichts des in Ballungsräumen herrschenden Wohnungsmangels weiter aufwärts tendieren. Der Brutto-Schuldenstand des Staates wird sich von 61,7 % in Relation zum Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 auf

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden - Herbst 2019

54 % im Jahr 2021 verringern und bereits im laufenden Jahr unter den Maastricht-Referenzwert von 60 % fallen.

Alles in allem dürfte die Expansion der deutschen Wirtschaft im Jahr 2020 schwach bleiben

	In Prozentpunkten			
	2018	2019	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,5%	+ 0,6%	+ 1,1%	+1,4%
Private Konsumausgaben	+ 1,3%	+ 1,4%	+ 1,4%	+1,6%
Ausrüstungsinvestitionen	+ 4,4%	+ 0,7%	+ 0,5%	+2,5%
Bauinvestitionen	+ 2,5%	+ 3,7%	+ 2,4%	+1,8%

Die Arbeitslosenquote ist leicht gesunken. Im Jahr 2019 gab es in Deutschland rund 2.267.000 Arbeitslose, dies ist ein Rückgang von 73.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2018 5,0 %.

326 Mrd. Euro betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1 %, Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 benötigten 360.000 Wohnungen, wurden allerdings nur 80 % auch errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belebung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht.

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2019 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 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 17 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 2 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 12 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 30.778,17 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 24.593,17 €; Vermietungsschwierigkeiten: 6.185,00 €). Im Vorjahr haben die Erlösschmälerungen 28.295,21 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 6.654,89 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2019 knapp über 2.500.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 269.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Der Neubau an der Friedenstr. 122b wurde fortgesetzt. Dort entstanden bis März 2020 17 neue Wohnungen. Die Baukosten liegen bei geschätzt 4 Millionen Euro. Im Jahr 2019 sind Kosten in Höhe von fast 2,1 Millionen Euro angefallen.
2. Beginn der energetischen Sanierung der Häuser Dunkelnberger Str. 3+5. Die Kosten in 2019 betragen rund 80.000,- €. Der Keller der Häuser wurde isoliert und gedämmt. Es wurden Fundamente für Balkone errichtet. Im Jahr 2020 wird die Maßnahme abgeschlossen. Es wird eine Zentralheizung eingebaut, die Fenster erneuert, das Dach gedämmt, die Fassade und die Kellerdecke gedämmt und es werden Balkone errichtet. Die geplanten Kosten hierfür liegen bei 800.000,- €
3. Modernisierung von vier weiteren Wohnungen, die Instandhaltungskosten in Höhe von 53.165,87 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 128.079,88 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Türen, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
4. In der Siedlung Friedenstr. wurden neue Fahrradgaragen errichtet. Die Kosten hierfür betragen 23.326,05 €

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2020

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 Wasserzweischenzählern vorbereitet. Falls der Zugang der Wohnungen es möglich macht, werden entsprechende Wohnungen barrierefrei umgebaut.

Mit dem Neubau Friedenstr. 122b wird abgeschlossen. Es entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf drei Geschosse mit insgesamt 1.120,- qm Wohnfläche. Die geschätzten Baukosten liegen bei 4 Millionen Euro. Die Wohnungen sind im März 2020 bezugsfertig.

Die Häuser Dunkelnberger Str. 3+5 werden energetisch saniert und es werden Balkone angebaut. Die Baukosten hierfür liegen bei rund 800.000,- €. Baustart ist hier war 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 2019 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.003.563,98 € auf 15.509.561,41 € 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 2.282.155,02 € (Hauptsächlich Neubau Friedenstr. 122b + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 431.616,37 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 1.850.741,52 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung des Bausparguthabens um insgesamt 152.822,46 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 4.017,43 € aus dem Bilanzgewinn 2018, durch die Einstellung von 105.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 14.000,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 136.882,26 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 17.882,26 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 122b + diverser Umschuldungen in Höhe von 2.362.145,25 €, einem Teilschulderlass der KfW in Höhe von 16.000,- € und geleisteter Tilgungen auf

Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 472.152,42 €. Stichtagsbezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 2.880,83 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2019 erst im Januar 2020 eingezogen wurde. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 1.873.992,83 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich um 35.327,93 €.

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	%	35,1	39,4	40,9	40,4	38,8	41,4	39,7	38,9	38,9
Eigenkapitalrentabilität	%	2,5	0,5	1,2	2,2	2,2	3,2	4,2	4,2	3,2
Cashflow	T€	568	538	517	620	537	547	580	532	523
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,54	6,54	6,53	6,38	6,34	6,31	6,25	6,14	6,09
Instandhaltungskosten	€/qm	1,44	1,44	1,48	0,93	1,40	1,27	0,97	1,17	1,28
Fluktuationsquote	%	6,3	4,1	7,7	9,2	10,3	10,3	9,2	10,7	11,8
Leerstandquote	%	2,95	2,95	1,11	2,95	1,48	1,48	3,32	2,21	1,11
davon maßnahmebedingt	%	2,95	2,95	1,11	2,21	1,48	0,74	2,58	1,85	1,11

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019	2018
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.711	1.702
Bestandsveränderungen	9	12
Andere aktivierte Eigenleistungen	14	13
Gesamtleistung	1.734	1.727
Andere betriebliche Erträge	0	0
Betriebsleistung	1.734	1.727
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	689	686
Personalaufwand	165	160
Abschreibungen	431	511
Andere betriebliche Aufwendungen	82	105
Zinsaufwand	187	188
Gewinnunabhängige Steuern	63	60
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.618	1.710
Betriebsergebnis	117	17
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	20	10
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	137	27
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	137	27

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 111 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 22 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,0 Millionen Euro verursachen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 2020 werden wir unsere dritte Ladesäule in Betrieb nehmen und im zweiten Quartal 2020 werden wir Lastenfahrräder 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 2020 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 Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen in der Größenordnung von 1.200 T€ in 2018, 2.500 T€ in 2019 und etwa 2.200 T€ in 2020 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 2019 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Keine Änderungen

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, 21. April 2020

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:

Thomas Casel, Renate Reddmann, Oliver Sloom

Aktuelle Informationen zum Coronavirus

Sehr geehrte Mitglieder,

wie Sie sicherlich wissen, dürfen wir aktuell noch keine Mitgliederversammlung durchführen. Daher ist der angegebene Termin nur ein vorläufiger Termin. Sollten bis zum 24. Juni 2020 die Kontaktbeschränkungen aufgehoben werden, wird die Mitgliederversammlung stattfinden. Sollte allerdings die Kontaktbeschränkung verlängert werden, wird die Mitgliederversammlung verschoben. Den neuen Termin können Sie dann unserer Homepage oder dem Solinger Tageblatt entnehmen.

Diese Verschiebung hat keine direkten Auswirkungen auf den Jahresabschluss oder die Prüfung des Verbandes. Eine Durchführung der Mitgliederversammlung im zweiten Halbjahr wurde gesetzlich geregelt. In diesem Fall beschließt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und damit können dann die Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder ausgezahlt werden. Eine mögliche Dividende muss allerdings auf der Mitgliederversammlung beschlossen werden, d.h. diese Zahlung verschiebt sich.

Bitte beachten Sie auch, dass die Mitgliederversammlung nur unter den zu diesem Zeitpunkt gültigen Hygienevorschriften stattfinden wird. D.h. es ist möglich, dass ein Mund-Nasenschutz getragen werden muss, die Abstandsregeln eingehalten werden müssen und keine Getränke oder Süßigkeiten gereicht werden.

Sollten Sie Fragen zu diesem Thema oder aber auch zum Jahresabschluss haben, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

Bleiben Sie Gesund!

Oliver Sloot

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

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

der:

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG
Friedenstraße 112
42699 Solingen**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		4.517,44	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	11.184.008,45		11.512.838,56
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	194.195,37		485.488,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.184,84		23.926,92
Anlagen im Bau	3.376.792,04		909.330,91
Bauvorbereitungskosten	0,00	14.778.181,21	371,28
Anlagevermögen insgesamt		14.782.698,65	12.931.957,13
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	452.960,04		443.739,25
Andere Vorräte	2.201,60	455.161,64	2.136,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.612,57		22.407,54
Sonstige Vermögensgegenstände	14.573,29	43.185,86	8.530,63
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	34.941,66		35.177,82
Bausparguthaben	193.573,60	228.515,26	62.048,14
Bilanzsumme		15.509.561,41	13.505.997,43

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	10.500,00		15.750,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>377.976,24</u>	388.476,24	368.764,75
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.086,26 €			(6.235,25)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	567.632,42		553.632,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 14.000,00 €			(3.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.769.143,18		3.664.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 105.000,00 €			(5.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>730.732,68</u>	5.067.508,28	726.715,25
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 4.017,43 €			(2.203,81)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	136.882,26		27.032,60
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>119.000,00</u>	17.882,26	8.000,00
Eigenkapital insgesamt		5.473.866,78	5.348.038,20
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		24.938,56	21.469,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.450.661,11		7.546.726,17
Erhaltene Anzahlungen	488.963,54		488.105,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.320,09		7.651,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.976,51		77.304,44
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>17.834,82</u>	10.010.756,07	16.702,07
davon aus Steuern: 4.514,00 €			(3.491,97)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.169,03 €			(603,61)
Bilanzsumme		<u>15.509.561,41</u>	<u>13.505.997,43</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.710.723,04	1.701.815,80
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		9.220,79	12.076,24
Andere aktivierte Eigenleistungen		14.289,40	12.650,83
Sonstige betriebliche Erträge		19.857,90	10.052,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		689.545,33	685.688,70
Rohergebnis		1.064.545,80	1.050.906,87
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	138.040,73		133.974,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	26.959,26	164.999,99	26.373,68
davon für Altersversorgung: 0,00 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		431.413,50	510.474,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		81.798,43	104.878,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		153,28	34,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		186.890,66	187.765,73
Ergebnis nach Steuern		199.596,50	87.474,50
Sonstige Steuern		62.714,24	60.441,90
Jahresüberschuss		136.882,26	27.032,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		119.000,00	8.000,00
Bilanzgewinn		17.882,26	19.032,60

3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 2019 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 2019 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 2018 sind laut einem Beschluss der 90. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 4.017,43 € 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 31.12.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	48.248,77	5.314,06	0,00	0,00	49.045,39	4.517,44	797,13
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	20.434.552,81	98.240,06	0,00	0,00	9.348.784,42	11.184.008,45	427.070,17
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	485.488,44	0,00	-291.293,07	0,00	0,00	194.195,37	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.562,35	2.804,12	0,00	0,00	113.181,63	23.184,84	3.546,20
Anlagen im Bau	909.330,91	2.175.796,78	291.664,35	0,00	0,00	3.376.792,04	0,00
Bauvorbereitungskosten	371,28	0,00	-371,28	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.966.373,54	2.276.840,96	0,00	0,00	9.465.033,29	14.778.181,21	430.616,37
Anlagevermögen insgesamt	22.014.622,31	2.282.155,02	0,00	0,00	9.514.078,68	14.782.698,65	431.413,50

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 452.960,04 € (Vorjahr 443.739,25 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	6.848,10	9.784,59
Gesamtbetrag	6.848,10	9.784,59

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 | 7.938,56 € |
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	9.450.661,11 (7.546.726,17)	546.881,75 (464.101,48)	2.222.110,11 (2.085.513,31)	6.681.669,25 (4.997.111,38)	9.450.661,11 (7.546.726,17)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	488.963,54 (488.105,85)	488.963,54 (488.105,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.320,09 (7.651,56)	11.320,09 (7.561,56)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.976,51 (77.304,44)	41.976,51 (77.304,44)				
Sonstige Verbindlichkeiten	17.834,82 (16.702,07)	17.834,82 (16.702,07)				
Gesamtbetrag	10.010.756,07 (8.136.490,09)	1.106.976,71 (1.053.865,40)	2.222.110,11 (2.085.513,31)	6.681.669,25 (4.997.111,38)	9.450.661,11 (7.546.726,17)	

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 2019	435
Zugang 2019	28
Abgang 2019	15
Ende 2019	448

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 9.211,49 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 6.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 224.000,00 €

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

7. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Oliver Slood (geschäftsführend), Bauingenieur
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft
Thomas Casel, Qualitätsmanager

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 nicht ergeben.
10. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 136.882,26 €, einen Betrag von 119.000,00 € im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 17.882,26 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 21. April 2020

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG