

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2020¹²

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10% geringer als Ende des Jahres 2019. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, dort sind Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus. Weltweit setzte ab Mai 2020 eine wirtschaftliche Erholung nach den Monaten März und April ein, die den Höhepunkt der ersten Corona-Welle darstellten. Diese Erholung dürfte durch die zweite Welle an Fahrt verlieren. Die Unsicherheit über den Pandemieverlauf beeinträchtigt die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten größere Anschaffungen zu tätigen. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen. Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden. All dies belastet die weitere globale Erholung, die Weltproduktion dürfte im Jahresdurchschnitt 2020 um 4,0% sinken. In den Jahren 2021 dürfte sie um 5,6% und 2022 um 3,7% expandieren.

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Ein Rückgang um 15% im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt. Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein. Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt.

Daten 2019-2022; Prognosen	2019	2020	2021	2022
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,5%	-7,0%	+5,5%	+3,1%
Verbraucherpreise	+1,3%	+0,6%	+1,3%	+1,5%
Arbeitslosenquote	6,8%	7,3%	8,1%	7,4%

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen, wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik. Sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019. In der Industrie wurde bis einschließlich August etwa 60% des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachholeffekte wird die bislang erreichte Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren.

	In Prozentpunkten			
	2019	2020	2021	2022
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,6%	-5,4%	+ 4,7%	+2,7%
Private Konsumausgaben	+ 1,6%	-6,6%	+ 4,9%	+3,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,5%	-14,1%	+ 11,4%	+3,8%
Bauinvestitionen	+ 3,8%	+ 2,5%	+ 1,5%	+2,5%

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose- Erholung verliert an Fahrt -Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie - Herbst 2020

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose- Industrie in der Rezession- Wachstumskräfte schwinden- Herbst 2019

Die Arbeitslosenquote ist gestiegen. Im Jahr 2020 gab es in Deutschland rund 2.695.000 Arbeitslose, dies ist ein Zugang von 428.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2019 5,9 %.

326 Mrd. Euro betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2019. 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 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen, wurden 92 % auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87%, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32%. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsraten. Neu- und Wiedervermietungsrenten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2% auf durchschnittlich 8,78 €/m².

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2020 insgesamt 45 Häuser mit 286 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 137 Garagen, 19 Stellplätze und 1 Werkstattgebäude. Davon sind 20 Wohnungen öffentlich gefördert (preisgebunden) und 266 Wohnungen frei finanziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um über 110.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dieses eine Folge des Erstbezugs des Neubaus Friedenstr. 122b.

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 27 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 8 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 17 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 bzw. Corona bedingt keine Besichtigungen möglich waren. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 50.394,48 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 28.935,85 €; Vermietungsschwierigkeiten: 21.458,63 €). Im Vorjahr haben die Erlösschmälerungen 30.778,17 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 9.056,52 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2020 knapp über 2.200.000,- € investiert. Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 291.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Der Neubau an der Friedenstr. 122b wurde fertiggestellt. Dort entstanden bis März 2020 17 neue Wohnungen. Die Baukosten lagen bei fast 4 Millionen Euro. Im Jahr 2020 sind Kosten in Höhe von fast 1,9 Millionen Euro angefallen.
2. Weiterführung der energetischen Sanierung der Häuser Dunkelberger Str. 3+5. Die Kosten in 2020 betragen rund 800.000,- €. Der Keller der Häuser wurde isoliert und gedämmt. Es wurden Fundamente für Balkone errichtet. Im Jahr 2021 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. Außerdem werden 4 Wohnungen kernsaniert. Die geplanten Kosten hierfür liegen bei rund 1.000.000,- €
3. Modernisierung von fünf weiteren Wohnungen, die Instandhaltungskosten in Höhe von 73.179,24 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 200.702,24 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Türen, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2021

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 den Planungen für den 2. Bauabschnitt Neu-Löhdorf soll begonnen werden. Es werden Planungskosten von rund 50.000,- € anfallen

Die Häuser Dunkelberger Str. 3+5 werden energetisch saniert und es werden Balkone angebaut. Die Baukosten hierfür liegen bei rund 1.000.000,- €. Baustart hier war August 2019.

Falls die Finanzlage es erlaubt, werden wir auch noch die Heizungsanlage in verschiedenen Objekten austauschen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2020 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.626.303,09 € auf 17.135.864,50 € 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 1.964.553,96 € (Hauptsächlich Neubau Friedenstr. 122b + Sanierung Dkl. 3+5 +Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 514.512,27€ (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 1.450.041,69 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung des Bausparguthabens um insgesamt 176.261,40 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 3.131,66 € aus dem Bilanzgewinn 2019, durch die Einstellung von 82.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 11.000,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 109.650,50 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 16.650,50 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 122b + Sanierung Dunkelberger Str. 3+5 in Höhe von 1.741.005,02 € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 501.925,30 €. Stichtagsbezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 2.880,83 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2020 erst im Januar 2021 eingezogen wurde. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 1.330.687,- €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen vermehrten sich um 158.979,01 €.

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	32,3	35,1	39,4	40,9	40,4	38,8	41,4	39,7	38,9
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0	2,5	0,5	1,2	2,2	2,2	3,2	4,2	4,2
Cashflow	T€	624	568	538	517	620	537	547	580	532
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,68	6,54	6,54	6,53	6,38	6,34	6,31	6,25	6,14
Instandhaltungskosten	€/qm	1,46	1,44	1,44	1,48	0,93	1,40	1,27	0,97	1,17
Fluktuationsquote	%	9,4	6,3	4,1	7,7	9,2	10,3	10,3	9,2	10,7
Leerstandquote	%	1,74	2,95	2,95	1,11	2,95	1,48	1,48	3,32	2,21
davon maßnahmebedingt	%	1,04	2,95	2,95	1,11	2,21	1,48	0,74	2,58	1,85

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020	2019
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.820	1.711
Bestandsveränderungen	26	9
Andere aktivierte Eigenleistungen	14	14
Gesamtleistung	1.860	1.734
Andere betriebliche Erträge	0	0
Betriebsleistung	1.860	1.734
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	741	689
Personalaufwand	166	165
Abschreibungen	515	431
Andere betriebliche Aufwendungen	92	82
Zinsaufwand	183	187
Gewinnunabhängige Steuern	63	63
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.760	1.618
Betriebsergebnis	100	117
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	10	20
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	110	137
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	110	137

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 35 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

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

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 112 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 31 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 17 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 850.000,- 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. Seit dem Jahr 2020 haben wir unsere dritte Ladesäule in Betrieb genommen und im zweiten Quartal 2020 haben wir begonnen Lastenfahrräder zu 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 2021 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 2.500 T€ in 2019, 2.100 T€ in 2020 und etwa 500 T€ in 2021 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 2020 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Frau Birgit Bode ist zum 30.9.2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Frau Jaqueline Stammler ist zum 1.10.2020 neu in den Aufsichtsrat gewählt worden.

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, 15. Juni 2021

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:

Thomas Casel, Renate Reddmann, Oliver Sloom

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

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

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		3.454,62	4.517,44
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	15.049.446,97		11.184.008,45
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	194.195,37		194.195,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.001,87		23.184,84
Anlagen im Bau	965.641,00		3.376.792,04
Bauvorbereitungskosten	0,00	16.229.285,72	0,00
Anlagevermögen insgesamt		16.232.740,34	14.782.698,65
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	479.325,69		452.960,04
Andere Vorräte	1.006,10	480.331,79	2.201,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.098,21		28.612,57
Sonstige Vermögensgegenstände	24.579,09	58.677,30	14.573,29
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	34.645,98		34.941,66
Bausparguthaben	329.469,09	364.115,07	193.573,60
Bilanzsumme		17.135.864,50	15.509.561,41

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.250,00		10.500,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>373.629,09</u>	402.879,09	377.976,24
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.433,41 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	578.632,42		567.632,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 11.000,00 €			
Bauerneuerungsrücklage	3.851.143,18		3.769.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 82.000,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>733.864,34</u>	5.163.639,94	730.732,68
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.131,66 €			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	109.650,50		136.882,26
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>93.000,00</u>	16.650,50	119.000,00
Eigenkapital insgesamt		5.583.169,53	5.473.866,78
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		23.188,96	24.938,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.781.348,11		9.450.661,11
Erhaltene Anzahlungen	515.195,45		488.963,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.123,73		11.320,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.955,52		41.976,51
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>18.883,20</u>	11.529.506,01	17.834,82
davon aus Steuern: 3.412,69 €			(3.470,27)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>17.135.864,50</u>	<u>15.509.561,41</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.819.802,51	1.710.723,04
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		26.365,65	9.220,79
Andere aktivierte Eigenleistungen		14.380,12	14.289,40
Sonstige betriebliche Erträge		7.935,34	19.857,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		740.813,58	689.545,33
Rohergebnis		<u>1.127.670,04</u>	<u>1.064.545,80</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	138.122,60		138.040,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	27.547,60	165.670,20	26.959,26
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		514.512,27	431.413,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		92.734,71	81.798,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		198,71	153,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		182.586,83	186.890,66
Ergebnis nach Steuern		<u>172.364,74</u>	<u>199.596,50</u>
Sonstige Steuern		62.714,24	62.714,24
Jahresüberschuss		<u>109.650,50</u>	<u>136.882,26</u>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		93.000,00	119.000,00
Bilanzgewinn		<u><u>16.650,50</u></u>	<u><u>17.882,26</u></u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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 2020 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 bzw. ab dem Jahr 2020 von 50 Jahren 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 2019 sind laut einem Beschluss der 91. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 3.131,66 € 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 31.12.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	53.562,83	0,00	0,00	0,00	50.108,21	3.454,62	1.062,82
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	20.532.792,87	127.523,50	4.248.181,50	0,00	9.859.050,90	15.049.446,97	510.266,48
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	194.195,37	0,00	0,00	0,00	0,00	194.195,37	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.366,47	0,00	0,00	0,00	116.364,60	20.001,87	3.182,97
Anlagen im Bau	3.376.792,04	1.837.030,46	-4.248.181,50	0,00	0,00	965.641,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	24.243.214,50	1.964.553,96	0,00	0,00	9.978.482,74	16.229.285,72	513.449,45
Anlagevermögen insgesamt	24.296.777,33	1.964.553,96	0,00	0,00	10.028.590,95	16.232.740,34	514.512,27

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 479.325,69 € (Vorjahr 452.960,04 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	0,00	6.848,10
Gesamtbetrag	0,00	6.848,10

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 | 11.000,00 € |
| Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten | 7.988,96 € |
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	10.781.348,11 (9.450.661,11)	680.703,40 (546.881,75)	2.407.339,11 (2.222.110,11)	7.693.305,60 (6.681.669,25)	10.781.348,11 (9.450.661,11)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	515.195,45 (488.963,54)	515.195,45 (488.963,54)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.123,73 (11.320,09)	13.123,73 (11.320,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.955,52 (41.976,51)	200.955,52 (41.976,51)				
Sonstige Verbindlichkeiten	18.883,20 (17.834,82)	18.883,20 (17.834,82)				
Gesamtbetrag	11.529.506,01 (10.010.756,07)	1.428.861,30 (1.106.976,71)	2.407.339,11 (2.222.110,11)	7.693.305,60 (6.681.669,25)	10.781.348,11 (9.450.661,11)	

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 2020	448
Zugang 2020	32
Abgang 2020	21
Ende 2020	459

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 4.347,15 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 5.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 229.500,00 €

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

7. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Birgit Bode, Krankenschwester (bis 30.9.2020)
Jaqueline Stammer, Medizinische Fachangestellte (ab 1.10.2020)
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 109.650,50 €, einen Betrag von 93.000,00 € 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 16.650,50 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 15. Juni 2021

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG