

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2021¹

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt. Der weltweite Warenhandel hat sich von dem pandemiebedingten Einbruch rasch erholt und überstieg sein Vorkrisenniveau im März dieses Jahres um knapp 5 % und stagniert seither. Ursächlich für die mangelnde Dynamik sind vor allem mangelnde Kapazitäten im Seeverkehr, die sich vermutlich erst im Laufe des Jahres 2022 entspannen werden.

Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation, die sich durch den nachlassenden Impuls der Rohstoffpreise im Verlauf des Jahres 2022 wieder senken dürfte.

Mit dem zunehmenden Impffortschritt ist von einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen. Lieferengpässe werden sich aber wohl bis Mitte des Jahres 2022 auswirken. Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3 % auf 5,7 % deutlich reduziert. Für das Jahr 2022 wird von einem Zuwachs um 4,2 Prozent ausgegangen.

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten belebte sich die Produktion insbesondere im Dienstleistungssektor im Frühjahr zügig.

Der Anstieg der Infektionen in den Sommermonaten hat die wirtschaftliche Aktivität in Europa nur wenig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu früheren Corona-Wellen deuteten die Mobilitätsdaten nicht auf ein merklich verändertes Verbraucherverhalten hin. Die im Vergleich zu Japan und den USA hohen Impfraten haben auch nicht zu einem deutlichen Rückgang der Mobilität im Bereich des Gastgewerbes und im Freizeitbereich geführt.

Daten 2020-2023; Prognosen	2020	2021	2022	2023
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 6,0%	+4,9%	+4,5%	+2,3%
Verbraucherpreise	+0,6%	+2,4%	+2,1%	+1,7%
Arbeitslosenquote	7,1%	7,0%	6,5%	6,2%

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2021 wurde durch die Pandemie gebremst. Die Produktion konnte sich nur langsam erholen. Die Konjunktur erholte sich nur zögerlich. Die Arbeitslosenquote blieb hoch.

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

Die Produktion wurde durch die Pandemie gebremst. Die Produktion konnte sich nur langsam erholen. Die Konjunktur erholte sich nur zögerlich. Die Arbeitslosenquote blieb hoch.

	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	- 4,6%	+ 2,7%
Private Konsumausgaben	- 5,9%	-0,0%
Ausrüstungsinvestitionen	-11,2%	+ 3,2%
Bauinvestitionen	+ 2,5%	+ 0,5%

Die Arbeitslosenquote ist gesunken. Im Jahr 2021 gab es in Deutschland rund 2.613.000 Arbeitslose, dies ist ein Rückgang von 82.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2021 5,7 %.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose- Krise wird allmählich überwunden-Handeln am geringen Wachstum - Herbst 2021

334 Mrd. Euro betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2020. 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.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Kriegshandlungen in der Ukraine könnten weltweit die stärkste wirtschaftliche Rezession seit dem zweiten Weltkrieg verursachen. Durch Produktionsausfälle sind Einkommenseinbußen absehbar, gleichzeitig verändern Konsumenten ihr Konsumverhalten rasch und reduzieren in Hinblick auf exponentiell ansteigende Preise für Energie ihr Konsumverhalten. Massive wirtschaftliche Verwerfungen werden auch Auswirkungen auf die Einkommen der Mieter haben. Abhängig vom Verlauf des Krieges werden die Folgen für den Wohnungsmarkt ausfallen. So ist mit Rückgängen bei Neuvermietungen sowie mit einem Zustrom von Flüchtenden zu rechnen. Insgesamt ergibt sich zum jetzigen Zeitpunkt ein Bild bei dem nur eindeutig ist, dass die Situation noch eine Weile von hoher Unsicherheit geprägt sein wird

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2021 insgesamt 45 Häuser mit 286 Wohnungen, 1 gewerblichen 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 95.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dies 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 18 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 2 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 bzw. Corona bedingt keine Besichtigungen möglich waren. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 19.367,30 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 13.771,30 €; Vermietungsschwierigkeiten: 5.596,- €). Im Vorjahr haben die Erlösschmälerungen 50.794,48 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 11.859,50 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2021 knapp über 660.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 320.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Weiterführung der energetischen Sanierung der Häuser Dunkelberger Str. 3+5. Die Kosten in 2021 betragen rund 280.000,- €. Der Keller der Häuser wurde isoliert und gedämmt. Es wurden Fundamente für Balkone errichtet. Im Jahr 2022 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 erwarteten Kosten hierfür liegen bei rund 1.300.000,- €

2. Kernsanierung von 2 weiteren Wohnungen in Wald, die Instandhaltungskosten in Höhe von 138.505,55 € verursacht hat. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Türen, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
3. Umbau diverser Bäder. Dabei werden vorhandene Badewannen gegen Duschen getauscht.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2022

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.

Die Planungen für den 2. Bauabschnitt Neu-Löhdorf werden fortgeführt. Es werden Planungskosten von rund 150.000,- € anfallen. Außerdem soll das noch benötigte Grundstück gekauft werden.

Die Baumaßnahme Dunkelnberger Str. 3+5 wird abgeschlossen. Die Baukosten hierfür liegen bei rund 1.300.000,- €. Baustart hier war August 2019.

Die Planungen für die Sanierung des Objektes Neu-Löhdorf 19 sollen aufgenommen werden. Es werden Planungskosten von 250.000,- € erwartet.

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2021 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 36.220,01 € auf 17.099.644,49€ vermindert. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 344.665,25 € (Hauptsächlich Sanierung Dkl. 3+5 + Restarbeiten Neubau Friedenstr. 122b) und Abschreibungen in Höhe von 515.098,37 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 170.433,12 € vermindert.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung des Bausparguthabens um insgesamt 134.213,11 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 1.531,46 € aus dem Bilanzgewinn 2020, durch die Einstellung von 100.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 15.000,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 137.498,84 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 22.498,84 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Sanierung Dunkelnberger Str. 3+5 und Wohnungssanierungen in Höhe von 400.494,98 € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 547.005,77 €. Stichtagsbezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 2.816,98 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2021 erst im Januar 2022 eingezogen wurde. Insgesamt verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 79.429,02,- €. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 93.944,02€.

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	%	33,1	32,3	35,1	39,4	40,9	40,4	38,8	41,4	39,7
Eigenkapitalrentabilität	%	2,4	2,0	2,5	0,5	1,2	2,2	2,2	3,2	4,2
Cashflow	T€	653	624	568	538	517	620	537	547	580
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,87	6,68	6,54	6,54	6,53	6,38	6,34	6,31	6,25
Instandhaltungskosten	€/qm	1,61	1,46	1,44	1,44	1,48	0,93	1,40	1,27	0,97
Fluktuationsquote	%	6,3	9,4	6,3	4,1	7,7	9,2	10,3	10,3	9,2
Leerstandquote	%	1,39	1,74	2,95	2,95	1,11	2,95	1,48	1,48	3,32
davon maßnahmebedingt	%	1,04	1,04	2,95	2,95	1,11	2,21	1,48	0,74	2,58

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.915	1.820
Bestandsveränderungen	50	26
Andere aktivierte Eigenleistungen	5	14
Gesamtleistung	1.970	1.860
Andere betriebliche Erträge	0	0
Betriebsleistung	1.970	1.860
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	822	741
Personalaufwand	159	166
Abschreibungen	515	515
Andere betriebliche Aufwendungen	97	92
Zinsaufwand	180	183
Gewinnunabhängige Steuern	68	63
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.840	1.760
Betriebsergebnis	130	100
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	6	10
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	136	110
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	136	110

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 10 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 15 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 800.000,- 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. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine sind noch nicht vollständig abzusehen. Es deutet sich aber schon ein deutlicher Anstieg der Energiekosten ab. Dies betrifft dann die Mieter direkt durch die höheren Heiz- und Stromkosten, es betrifft aber auch die geplanten Baumaßnahmen und Instandhaltungen, da die Materialkosten deutlich steigen und die Verfügbarkeit weiter abnimmt.

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 2022 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 2.100 T€ in 2020, 660 T€ in 2021 und etwa 700 T€ in 2022 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 2021 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Keine Änderung

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, 29. April 2022

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:
Thomas Casel, Renate Reddmann, Oliver Slot

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

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

der:

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		2.391,80	3.454,62
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	14.569.493,44		15.049.446,97
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	194.195,37		194.195,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.863,60		20.001,87
Anlagen im Bau	1.245.862,50		965.641,00
Bauvorbereitungskosten	33.500,00	16.059.915,42	0,00
Anlagevermögen insgesamt		16.062.307,22	16.232.740,34
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	529.892,56		479.325,69
Andere Vorräte	1.253,60	531.146,16	1.006,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.997,51		34.098,21
Sonstige Vermögensgegenstände	8.283,01	26.280,52	24.579,09
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	36,02		34.645,98
Bausparguthaben	479.874,57	479.910,59	329.469,09
Bilanzsumme		17.099.644,49	17.135.864,50

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	11.250,00		29.250,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>375.709,35</u>	386.959,35	373.629,09
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.165,65 €			(9.433,41)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	593.632,42		578.632,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 15.000,00 €			(11.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.951.143,18		3.851.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 €			(82.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>735.395,79</u>	5.280.171,39	733.864,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.531,45 €			(3.131,66)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	137.498,84		109.650,50
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>115.000,00</u>	22.498,84	<u>93.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		5.689.629,58	5.583.169,53
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		26.192,92	23.188,96
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.701.919,09		10.781.348,11
Erhaltene Anzahlungen	538.625,65		515.195,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.680,60		13.123,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.011,50		200.955,52
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>19.585,15</u>	11.383.821,99	18.883,20
davon aus Steuern: 3.850,54 €			(3.412,69)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>17.099.644,49</u>	<u>17.135.864,50</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.915.447,28	1.819.802,51
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		50.566,87	26.365,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.795,75	14.380,12
Sonstige betriebliche Erträge		5.442,26	7.935,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		821.712,23	740.813,58
Rohergebnis		<u>1.154.539,93</u>	<u>1.127.670,04</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	130.058,48		138.122,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	28.255,36	158.313,84	27.547,60
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		515.098,37	514.512,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		96.904,40	92.734,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		468,34	198,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		179.293,86	182.586,83
Ergebnis nach Steuern		<u>205.397,80</u>	<u>172.364,74</u>
Sonstige Steuern		67.898,96	62.714,24
Jahresüberschuss		<u>137.498,84</u>	<u>109.650,50</u>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		115.000,00	93.000,00
Bilanzgewinn		<u><u>22.498,84</u></u>	<u><u>16.650,50</u></u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 2021 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 2021 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.

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 2020 sind laut einem Beschluss der 92. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 1.531,45 € 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 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	53.562,83	0,00	0,00	0,00	51.171,03	2.391,80	1.062,82
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	24.908.497,87	0,00	30.943,75	0,00	10.369.948,18	14.569.493,44	510.897,28
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	119.502,87	16.863,60	3.138,27
Anlagen im Bau	965.641,00	311.165,25	-30.943,75	0,00	0,00	1.245.862,50	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	33.500,00	0,00	0,00	0,00	33.500,00	0,00
	26.207.768,46	344.665,25	0,00	0,00	10.492.518,29	16.059.915,42	514.035,55
Anlagevermögen insgesamt	26.261.331,29	344.665,25	0,00	0,00	10.543.689,32	16.062.307,22	515.098,37

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 529.892,56 € (Vorjahr 479.325,69 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	3.370,74	0,00
Gesamtbetrag	3.370,74	0,00

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 | 7.992,92€ |
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	10.701.919,09 (10.781.348,11)	727.657,41 (680.703,40)	2.414.365,54 (2.407.339,11)	7.559.896,14 (7.693.305,60)	10.701.919,09 (10.781.348,11)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	538.625,65 (515.195,45)	538.625,65 (515.195,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.680,60 (13.123,73)	16.680,60 (13.123,73)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.011,50 (200.955,52)	107.011,50 (200.955,52)				
Sonstige Verbindlichkeiten	19.585,15 (18.883,20)	19.585,15 (18.883,20)				
Gesamtbetrag	11.383.821,99 (11.529.506,01)	1.409.560,31 (1.428.861,30)	2.414.365,54 (2.407.339,11)	7.559.896,14 (7.693.305,60)	10.701.919,09 (10.781.348,11)	

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 2021	459
Zugang 2021	16
Abgang 2021	18
Ende 2021	457

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 2.080,26 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 1.000,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 228.500,00 €

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
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft
Thomas Casel, Qualitätsmanager

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Jaqueline Stammler, Medizinische Fachangestellte
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 137.498,84 €, einen Betrag von 115.000,00 € im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 22.498,84 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnissrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 29. April 2022

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG