

BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2018

Schulstr. 47
42653 Solingen
Telefon (0212) 59756
Telefax (0212) 593913
E-mail: mail@bauverein-graefrath.de
Internet Homepage:
www.bauverein-graefrath.de

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 9-12 Uhr und
13:30 bis 15:00 Uhr oder nach Vereinbarung
Bankverbindung:
Stadt-Sparkasse Solingen
IBAN: DE3734250000000404434
Swift-BIC: SOLSDE 33 XXX

Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht
Wuppertal
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Daniel Kaiser
Vorstand:
Francesco Cinquegrani, Bastian
Schumacher, Barbara Lepke

INHALTSÜBERSICHT

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	Seite 3
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	Seite 3
1.2. Wirtschaftliche Lage	Seite 5
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)	Seite 6
1.4. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	Seite 7
1.5. Risikobericht	Seite 7
1.5.1. Risiken der künftigen Entwicklung	
1.5.2. Chancen der künftigen Entwicklung	
2. Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)	Seite 8
3. Bilanz zum 31.12.2018	Seite 9
4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2018	Seite 10
5. Anhang	Seite 11
5.1. Allgemeine Angaben	Seite 11
5.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 11
5.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 13
5.3.1. Bilanz	Seite 13
5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 14
5.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)	Seite 15
5.5. Sonstige Angaben	
5.5.1. Sonstige Verhältnisse und finanzielle Verpflichtungen	Seite 15
5.5.2. Arbeitnehmeranzahl	Seite 15
5.5.3. Mitgliederbewegung	Seite 15
5.5.4. Zuständiger Prüfungsverband	Seite 15
5.5.5. Organe der Genossenschaft	Seite 16
5.6. Weitere Angaben	Seite 16
5.7. Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes	Seite 17
6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018	Seite 18

LAGEBERICHT

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Von seiner Gründung am 9. Oktober 1919 bis zum heutigen Tage ist der Hauptzweck der Bauverein Gräfrath eG (Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal) die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes mit der Weitervermietung an Mitglieder zu angemessenen Preisen bilden seit Jahren den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt. Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, wodurch die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern größer geworden ist. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften (USA!) ist die Finanzpolitik ausgesprochen expansiv ausgerichtet.

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Die Institute für den berücksichtigten Länderkreis prognostizieren einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,0 % in 2019 bzw. 2,9 % in 2020. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3% betragen.

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich dafür war ein Nachlassen der Export-Dynamik. Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung, die Arbeitslosenquote ist auf 8,2 % gefallen. Der Hauptrefinanzierungszinssatz der EZB liegt seit März 2016 bei 0 %. Die Finanzierungskosten für Unternehmen haben sich kaum verändert, die Kreditzinsen sind weiterhin niedrig. Die Finanzpolitik im kommenden Prognosezeitraum (2018-2020) wird voraussichtlich leicht expansiv ausgerichtet sein. Als Konjunkturrisiko für Europa wird weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien angeführt.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das BIP kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung.

Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Die Wohnungsnot für bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in den Metropolen, steht weiterhin im Fokus der Berichterstattung. Städte und Gemeinden verfügen fortwährend nicht über ausreichend geeignete Baugrundstücke um den sozialen Wohnungsbau voranzutreiben. Infolgedessen werden die Mieten und Kaufpreise wie im Vorjahr weiterhin steigen. Auch in Solingen ist die Nachfrage nach bezahlbaren und attraktiven Wohnungen größer als das Angebot. In unserem Stadtteil ist eine Anspannung des Wohnungsmarktes immer mehr spürbar. Leerstände in der Baubranche sind überwiegend aus Modernisierungs- oder aus Bauverzögerungsgründen, die durch den Mangel an Fachkräften hervorgerufen wurden, bedingt.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

180	Häuser mit
661	Wohnungen davon:
	291 Wohnungen im Altbau (bis 20.06.1948 bezugsfertig)
	370 Wohnungen im Neubau (nach dem 20.06.1948 bezugsfertig)
	sowie
5	gewerbliche Einheiten
148	Garagen und
83	Abstellplätze

Ende 2018 sind unverändert noch 9 Wohnungen (Seydlitzstrasse 7 bis 31.12.2022) preisgebunden.

Neubautätigkeit

Für das im Juni 2017 bezogene Neubaugebiet (4 Mehrfamilienhäuser mit 24 Mietwohnungen, 13 Garagen und 15 Stellplätzen) auf der Fritz-Gräbe-Straße fielen im Jahr 2018 Kosten i. H. v. rd. 24 T€ für Restarbeiten im Außenbereich an. Somit belaufen sich die Kosten des Neubaus zum 31.12.2018 auf insgesamt 4.676 T€.

Modernisierung

Die Modernisierung von Wohnungen für ca. 633 T€ bildeten im Geschäftsjahr 2018 den Schwerpunkt unserer Arbeit. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben. Die Mitarbeiter des Regiebetriebs wurden im Jahr 2018 bei einigen Modernisierungsmaßnahmen eingebunden (aktivierte Eigenleistung ca. 48 T€). Des Weiteren wurden Kosten i. H. v. rd. 8 T€ für die Beleuchtung an den Eingangsbereichen der Häuser unserer Siedlung Wasserturm aufgewandt.

Instandhaltung

Neben der Modernisierung muss vor allem der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hierfür wird auch der eigene Regiebetrieb eingesetzt. Neben zahlreichen kleineren Reparaturen wurden Zähleranlagen und Speicherfenster erneuert, sowie Treppenhäuser mit einem neuen Anstrich versehen. In der Siedlung Bimerich wurden Dächer und Fassaden für ca. 180 T€, sowie die Haustüren der Häuser der Siedlung Wasserturm für ca. 96 T€ erneuert (29 Stück). In der Siedlung Stadtwald wurden die Haustüren der Häuser Schulstraße 36-42, Schulstraße 60-66 und Huttenstraße 19-25 für ca. 44 T€ erneuert und die alten Briefkästen der Häuser Schulstraße 36-42 und Huttenstraße 19-25 für ca. 8 T€ durch moderne Brief- und Paketkastenanlagen ersetzt. Die o.g. Beträge betreffen ausschließlich Leistungen von Fremdfirmen.

Für die Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierung sind folgende Kosten entstanden:

	2018	2017
	T€	T€
Fremdleistungen	754	582
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	315	262
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-15	-21
Mieter	-13	-13
Instandhaltungskosten (gesamt)	1041	810

In 2018 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (41.230,06 qm) 25,25 €.

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2018 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich	31.12.2018 T €	31.12.2017 T €	Veränderung T €
Vermögenswerte (AV)	19.385	19.478	-93
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	4.946	4.640	306
Verbindlichkeiten	14.729	15.410	-681
Überdeckung	290	572	-282

Kurzfristiger Bereich	31.12.2018 T €	31.12.2017 T €	Veränderung T €
Finanzmittelbestand	829	1.061	-232
Sonstige Vermögenswerte	1.173	1.114	59
Verpflichtungen			
Verpflichtungen	1.712	1.603	109
Stichtagsliquidität	290	572	-282

Die Bilanz zum 31.12.2018 enthält mit ca. 19.385 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2018 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 290 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2018 auf 23,1% (Vorjahr 21,4%).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist unter der Prämisse gesicherter Anschlussfinanzierungen gegeben.

Ertragslage

Die Darstellung in der nachfolgenden Übersicht ist aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

	2018 T €	2017 T €	Veränderung T€
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4044	3803	241
Andere Aktivierte Eigenleistungen	48	38	10
Andere betriebliche Erträge	51	53	-2
Betriebsleistung	4143	3894	249
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1805	1592	213
Personalaufwand	598	565	33
Abschreibungen	795	744	51
Andere betriebliche Aufwendungen	93	115	-22
Zinsaufwand	358	382	-24
Gewinnunabhängige Steuern	121	99	22
Aufwendungen für Betriebsleistung	3770	3497	273
Betriebsergebnis	373	397	-24
Finanzergebnis	1	-12	13
Neutrales Ergebnis	5	4	1
Jahresüberschuss	379	389	-10

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	Einheit	2018	2017	2016	2015
Wohnungseinheiten	Anzahl	661	661	638	640
Wohnfläche	m ²	41230	41213	39151	39132
Bilanzsumme	T€	21387	21653	19398	17466
Sachanlagevermögen	T€	19357	19438	17509	15375
Sachanlagenintensität	%	90,5	89,8	90,3	88,0
Eigenkapital insgesamt	T€	5063	4683	4265	4273
Eigenkapital langfristig	T€	4946	4640	4225	4164
Eigenkapitalquote	%	23,1	21,4	21,8	23,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	380	390	44	251
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5	8,3	1,0	5,9
Umsatzerlöse	T€	3968	3809	3675	3551
Abschreibungen	T€	795	744	689	671
Cashflow	T€	1175	1134	733	922
Sollmieten	T€	2910	2762	2620	2562
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	5,88	5,58	5,58	5,46
Leerstand im Geschäftsjahr	Anzahl	24	33	16	29
Leerstandsquote	%	3,6	5,0	2,5	4,5

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2018 von 5,58 € auf 5,88 € je qm Wohnfläche.

Am 31. Dezember 2018 standen 6 Wohnungen modernisierungsbedingt leer. Im Geschäftsjahr wurden 43 Wohnungen (Vorjahr: 78) neu vermietet, davon 7 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 24 Wohnungsleerstände, 21 entstanden durch Modernisierungsarbeiten bzw. durch Wartezeiten für geplante Wohnungszusammenlegungen. Bei 3 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten. Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 6,5 % (Vorjahr: 8,2 %) des Wohnungsbestandes.

Planung

Neben fluktuationsabhängigen Wohnungsmodernisierungen sind für das Wirtschaftsjahr 2019 Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere die Fassaden- und Dachsanierung der Nettelbeckstraße 19-21, sowie der Schulstraße 45-47 (Geschäftsstelle), welche zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage für die Stromversorgung der Geschäftsstelle ausgestattet werden soll. Des Weiteren soll im Frühjahr 2019 mit der Sanierungs-, Balkon- und Garagenbaumaßnahme auf der Gartenstraße begonnen werden, für die in 2018 bereits 28.152,54 € an Bauvorbereitungskosten angefallen sind.

1.5 Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bezogen auf die Bestandsbewirtschaftung könnte eine anhaltende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu weitersteigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen und aufgrund von Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen zu einer Belastung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage werden. Bestandsgefährdend sind diese Risiken aber nicht. Neben der Modernisierungstätigkeit wird die Pflege und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes mit umfangreichen Instandhaltungsarbeiten, zur Verminderung künftiger Risiken, bei der Vermietung der Wohnungen beitragen.

1.5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen oder für Singlehaushalte, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Des Weiteren ist Solingen Gräfrath eine bevorzugte Wohngegend. Man schätzt die malerischen Hofschaften, durchgrünte Wohngebiete in guter Luft mit wenig Verkehrslärm, den relativ preiswerten Wohnraum, sowie die zentrale Lage mit guter Anbindung an Wuppertal und Düsseldorf. Somit bietet der Standort Gräfrath für uns die Chance unseren Wohnungsbestand in Verbindung mit der attraktiven Wohnlage von den Mitbewerbern hervorzuheben. Die Genossenschaft wird als wichtige Säule der Infrastruktur stark dazu beitragen dies auch in Zukunft zu bewahren.

Dank des guten Modernisierungsstandes unserer Immobilien ist von einer konstanten Anpassung des Mietzinses an den Verbraucherpreisindex auszugehen. Die hohe Qualität der Wohnungen vermeidet Leerstände und bietet eine gute Grundlage zur Aufnahme neuer Genossenschaftsmitglieder. Die Risikominimierung durch Konzentration auf den vorhandenen Wohnungsbestand ist eine gute Grundlage für die Arbeit der nächsten Jahre.

2. Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2018
15.05.2019

Der Vorstand
Cinquegrani Schumacher Lepke

3. Bilanz zum 31. Dezember 2018

Bauverein Gräfrath eG, Solingen / GnR 253 beim Amtsgericht Wuppertal

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände				Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Software		28.437,50	39.590,78	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.050,00		43.050,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	1.305.972,00		1.325.712,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.265.391,34		19.363.987,68	aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.370.022,00	1.050,00
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 104,54 EURO			(612,20)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.021,88		74.173,69	Ergebnisrücklagen			
Bauvorbereitungskosten	30.190,42	19.356.604,66	0,00	Gesetzliche Rücklage	507.722,14		469.722,79
Anlagevermögen insgesamt		19.385.042,16	19.477.753,17	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 37.999,35 EURO			(38.955,02)
				Andere Ergebnisrücklagen	3.132.471,04	3.640.193,18	2.791.431,68
				davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 52.073,73 EURO			(39.220,75)
Umlaufvermögen				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 288.965,63 EURO			(298.521,48)
Andere Vorräte				Bilanzgewinn			
Unfertige Leistungen	1.139.811,20		1.064.146,53	Jahresüberschuss	379.993,46		389.550,23
Andere Vorräte	2.206,07	1.142.017,27	3.165,33	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	326.964,98	53.028,48	337.476,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Eigenkapital insgesamt		5.063.243,66	4.683.040,20
Forderungen aus Vermietung	9.000,20		13.741,85	Rückstellungen			
Sonstige Vermögensgegenstände	21.772,32	30.772,52	32.963,85	Sonstige Rückstellungen		16.850,00	14.900,00
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		829.307,74	1.061.196,91	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.774.590,88		15.467.163,53
				Erhaltene Anzahlungen	1.398.186,75		1.316.863,81
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.503,02		11.375,15
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104.839,23		142.710,80
				Sonstige Verbindlichkeiten	17.926,15	16.307.046,03	16.914,15
				davon aus Steuern: 5.175,88 EURO			(2.433,72)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.442,57 EURO			(5.906,13)
Bilanzsumme		<u>21.387.139,69</u>	<u>21.652.967,64</u>	Bilanzsumme		<u>21.387.139,69</u>	<u>21.652.967,64</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2018

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.968.175,88	3.809.329,39
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		75.664,67	-5.835,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		48.104,10	38.392,68
Sonstige betriebliche Erträge		56.714,60	56.816,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.804.508,49</u>	<u>1.592.215,37</u>
Rohergebnis		2.344.150,76	2.306.487,00
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	489.713,34		465.186,75
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 3.203,00 EURO	<u>108.364,19</u>	598.077,53	100.034,01 (2.970,00)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		794.677,82	743.725,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		93.492,66	115.425,13
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.011,25	1.994,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>357.740,64</u>	<u>395.932,87</u>
Ergebnis nach Steuern		501.173,36	488.177,25
Sonstige Steuern		<u>121.179,90</u>	<u>98.627,02</u>
Jahresüberschuss		379.993,46	389.550,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		326.964,98	337.476,50
Bilanzgewinn		<u><u>53.028,48</u></u>	<u><u>52.073,73</u></u>

5. Anhang

5.1 Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Bauverein Gräfrath eG“. Sie hat ihren Sitz in Solingen und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (Reg. Nr. 253) eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs 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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist somit gegeben.

5.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% und 25%.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und technische Eigenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen betreffen Kosten des Regiebetriebes. Die Wahlrechte des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB für kaufmännische Verwaltungsleistungen und des § 255 Abs. 3 HGB für Zinsen auf Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht ausgeübt.

Bei Um- oder Ausbaumaßnahmen wurden die Herstellungskosten aktiviert. Bei anderen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfasste Wohngebäude werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei die Baukosten im Altbau ab 2015 mit 2% planmäßig linear abgeschrieben werden. Mit diesem standardisierten steuerlichen Abschreibungsverfahren wird auch in Zukunft eine ständige Neuschätzung der Restnutzungsdauer nach Aktivierung der Modernisierungskosten vermieden.

Die Verwaltungsräume werden mit 3% planmäßig linear abgeschrieben.

Die separaten Garagen wurden bereits in früheren Jahren bis auf den Restwert von 0,51 € abgeschrieben. Neue Garagen werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine Nutzungsdauer von 3 bis 14 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach der Neuregelung zum 01.01.2018 abgeschrieben.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mieten noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Ein entsprechender Bewertungsabschlag wegen Leerstands ist berücksichtigt.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst werden, bestanden nicht.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

5.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nach § 284 Abs. 1 HGB werden die Erläuterung in der Reihenfolge der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

5.3.1 Bilanz Entwicklung des Anlagevermögens

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2018 €	01.01.2018 €	Zugänge im GJ €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	69.458,93	2.978,19	1.074,19	0,00	71.362,93	29.868,15	14.131,47	1.074,19	0,00	42.925,43	28.437,50	39.590,78
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.208.595,25	664.917,71	0,00	0,00	33.873.512,96	13.844.607,57	763.514,05	0,00	0,00	14.608.121,62	19.265.391,34	19.363.987,68
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	0,00	1,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,02	1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.591,73	3.880,49	13.580,59	0,00	196.891,63	132.418,04	17.032,30	13.580,59	0,00	135.869,75	61.021,88	74.173,69
Bauvorbereitungskosten	0,00	30.190,42	0,00	0,00	30.190,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.190,42	0,00
Sachanlagen insgesamt	33.415.188,00	698.988,62	13.580,59	0,00	34.100.596,03	13.977.025,61	780.546,35	13.580,59	0,00	14.743.991,37	19.356.604,66	19.438.162,39
Anlagevermögen insgesamt	33.484.646,93	701.966,81	14.654,78	0,00	34.171.958,96	14.006.893,76	794.677,82	14.654,78	0,00	14.786.916,80	19.385.042,16	19.477.753,17

In den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit aktiviert worden.

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.139.811,20 € (Vorjahr: 1.064.146,53 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	€	€ Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	9.000,20	(13.741,85)	652,62	(2.223,18)
Sonstige Vermögensgegenstände	21.772,32	(32.963,85)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	30.772,52	(46.705,70)	652,62	(2.223,18)

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am	Einstellung	Einstellung	Entnahme	Bestand am
	Ende des Vorjahres	aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr	Ende des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	469.722,79	0,00	37.999,35	0,00	507.722,14
Andere Ergebnisrücklagen	2.791.431,68	52.073,73	288.965,63	0,00	3.132.471,04
Gesamtbetrag	3.261.154,47	52.073,73	326.964,98	0,00	3.640.193,18

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten: 14.000,- € für Prüfungskosten, 450,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.400,- € für die Steuerberatung.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Restlaufzeit				*GPR gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1-5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.774.590,88 (15.467.163,53)	749.503,42 (725.661,15)	14.025.087,46 (14.741.502,38)	2.967.441,31 (2.835.159,91)	11.057.646,15 (11.906.342,47)	14.774.590,88 (15.467.163,53)
Erhaltene Anzahlungen	1.398.186,75 (1.316.863,81)	1.398.186,75 (1.316.863,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.503,02 (11.375,15)	8.927,15 (11.375,15)	2.575,87 (0,00)	2.575,87 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104.839,23 (142.710,80)	104.839,23 (142.710,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	17.926,15 (16.914,15)	11.177,01 (16.914,15)	6.749,14 (0,00)	5.844,72 (0,00)	904,42 (0,00)	0,00 (0,00)
	16.307.046,03 (16.955.027,44)	2.272.633,56 (2.213.525,06)	14.034.412,47 (14.741.502,38)	2.975.861,90 (2.835.159,91)	11.058.550,57 (11.906.342,47)	14.774.590,88 (15.467.163,53)

*GPR=Grundpfandrecht

5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 3.968.175,88 € (Vorjahr 3.809.329,39 €) wurden überwiegend aus der Hausbewirtschaftung erlöst. Folglich entfällt die Aufgliederung der Umsatzerlöse (§ 286 Abs. 2 HGB).

Wesentliche außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

5.4 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

5.5. Sonstige Angaben

5.5.1 Sonstige Verhältnisse und finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden nicht.
Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht.
Für die Altersversorgung wurden im Geschäftsjahr 3.203,00 € aufgewendet (Vorjahr 2.970,00 €).
Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.
Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

5.5.2 Arbeitnehmeranzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2018	2017	2018	2017
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3	0	0
Technische Mitarbeiter	2	2	0	0
Regiebetrieb (Maurer+Anstreicher)	3	2	0	0
Raumpflege	0	0	1	1
Insgesamt	8	7	1	1

Zum 01.01.2018 wurde ein Malermeister für den Regiebetrieb eingestellt.

Die Genossenschaft wird außerdem von einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und von zwei nebenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern geleitet.

5.5.3 Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder		Anteile der Mitglieder	
	2018	2017	2018	2017
Anfang	1180	1162	3809	3743
Zugang	53	68	178	219
Abgang	-79	-50	-240	-153
Ende	1154	1180	3747	3809

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 19.740,00 € auf einen Gesamtbetrag von 1.305.972,00 € vermindert.

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

5.5.4 Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstrasse 29
40211 Düsseldorf

5.5.5 Organe der Genossenschaft

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Francesco Cinquegrani	Hauptamtliches Vorstandsmitglied
Barbara Lepke	Steuerfachangestellte
Lothar Schmitz (bis 30.04.2019)	Rentner
Bastian Schumacher (ab 01.05.2019)	Kaufmännischer Angestellter

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Harry Rinas (Vorsitzender bis 26.06.2018)	Rentner
Daniel Kaiser (Vorsitzender ab 26.06.2018)	Versicherungskaufmann
Bastian Schumacher (bis 30.04.2019)	Kaufmännischer Angestellter
Carsten Immel	Bankkaufmann
Hans-Martin Rahe	Schuldirektor
Sandra Esters	Bürokauffrau
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter
Patrick Ditscheid (ab 26.06.2018)	Brandschutzingenieur

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und Vorstandes.

5.6. Weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2017 erforderliche 95. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 26. Juni 2018 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 96. ordentliche Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung, die Genossenschafter Ulrich Strickhausen und Hans-Martin Rahe aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

- 4 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 3 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 10 Sitzungen des Vorstandes,
- 3 Sitzungen der Prüfungskommission

statt.

5.7 Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 53.028,48 €

4,00% jeweils auf die am 01.01.2018 eingezahlten Guthaben (1.325.712,00 €) 53.028,48 €

Der Vorstand hat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 379.993,46 € einen Betrag von 37.999,35 € (10%) in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 288.965,63 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen vorgeschlagen.

Es wird weiterhin vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 53.028,48 € bzw. an alle Mitglieder eine 4,00 % Dividende jeweils auf die am 01.01.2018 eingezahlten Guthaben (1.325.712,00 €) auszuschütten.

Ab dem 1. Januar 2015 ist die Genossenschaft bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen gesetzlich verpflichtet, Kirchensteuer einzubehalten und abzuführen, wenn ein Kapitalertragsteuerabzug erfolgt, weil keine Freistellung oder Nichtveranlagungsbescheinigung vorliegt. Die Mitglieder können für die abgezogene Kapitalertragsteuer, im Rahmen der privaten Steuererklärung, beim Finanzamt eine Erstattung beantragen. Die dazu notwendige Steuerbescheinigung werden wir nach Auszahlung der Dividende den Mitgliedern zusenden.

Die Dividenden werden mit den noch rückständigen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben verrechnet.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2018
15.05.2019

Der Vorstand
Cinquegrani Schumacher Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, ihn beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand in ausreichender Form über den Geschäftsverlauf unterrichtet und hat von allen wichtigen Vorgängen Kenntnis erhalten. In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand bot zudem die Voraussetzung dafür, dass über diesen Aufgabenbereich hinaus die unternehmerischen Belange der Genossenschaft und die Anliegen der Mitglieder einvernehmlich intensiv beraten wurden. Hierzu bediente sich der Aufsichtsrat auch der Hilfe der aus seiner Mitte gewählten Prüfungskommission.

Die wichtigsten Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind im Geschäftsbericht richtig dargestellt.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht sowie die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2018 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2018 die Genossenschaft unterstützten und förderten.

Er dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes, sowie dem Vorstand für Ihre geleistete Arbeit.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2019

Der Aufsichtsrat