

BAUVEREIN GRÄFRATH eG



Jahre

Bericht über das Geschäftsjahr 2020

Schulstr. 45/47 42653 Solingen
Telefon (0212) 59756/57
Telefax (0212) 593913
E-Mail: mail@bauverein-graefrath.de
Internet Homepage:
www.bauverein-graefrath.de

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 9.00 -12.00 Uhr und
13.30 bis 15.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Bankverbindung: Stadt-Sparkasse Solingen
IBAN: DE37 3425 0000 0000 4044 34
SWIFT-BIC: SOLSDE33XXX

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

Inhalt

Geschäftsbericht Teil A

Bericht des Vorstandes

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	3
Wirtschaftliche Lage	5
Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)	6
Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	6
Risikobericht	7
Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)	7

Geschäftsbericht Teil B (Jahresabschluss)

Bilanz zum 31.12.2020	8
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2020	9
Anhang	
Allgemeine Angaben	10
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	12
Nachtragsbericht	14
Sonstige Angaben	14
Weitere Angaben	15
Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes	16
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020	17

BERICHT DES VORSTANDES

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.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich zum Stichtag 31.12. wie folgt:

	2020	2019	Veränderungen
Häuser	180	180	-
Wohnungen	656	659	-3
gewerbliche Einheiten	5	5	-
Garagen	161	154	7
Stellplätze	82	83	-1

In den Häusern Schulstraße 56 & Schulstraße 58 wurden jeweils das I. und das II. OG zusammengelegt (-2 WE). In dem Haus Jägerstraße 36 wurde im III.OG die linke Wohnung mit der rechten Wohnung zusammengelegt (- 1 WE).

Auf der Seydlitzstraße wurde neben dem Haus Nr. 2 ein Garagenhof mit 7 Garagen errichtet. Für die Erstellung der Zufahrt des Garagenhofs wurde auf der Seydlitzstraße ein Stellplatz entfernt. Ende 2020 sind unverändert noch 9 Wohnungen (Seydlitzstraße 7 bis 31.12.2022) preisgebunden.

Neubautätigkeit

Für die Errichtung des neuen Garagenhofs mit 7 Garagen auf der Seydlitzstraße neben Haus Nr. 2 fielen im Jahr 2020 ca. 111 T€ an. Im Vorjahr wurden bereits 9 T€ Bauvorbereitungskosten für die Errichtung des Garagenhofes aufgewandt, sodass sich die Gesamtkosten auf ca. 120 T€ belaufen.

Modernisierung

Auf der Gartenstraße fielen noch Kosten für diverse Restarbeiten der in 2019 durchgeführten Garagen- und Balkonbaumaßnahme in Höhe von ca. 12 T€ an.

Für die Modernisierung von Wohnungen fielen im Geschäftsjahr rd. 668 T€ an. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben. Die Mitarbeiter des Regiebetriebs wurden im Jahr 2020 bei einigen Modernisierungsmaßnahmen eingebunden (aktivierte Eigenleistung ca. 97 T€).

Instandhaltung

Neben der Modernisierung muss vor allem der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hierfür wird auch der eigene Regiebetrieb eingesetzt. Neben zahlreichen kleineren Reparaturen und Anstricharbeiten in Treppenhäusern wurden in der Siedlung Gartenstraße die Haustüren der Häuser Nr. 25 – 51 für rd. 44 T€ erneuert. Die Häuser der Schulstraße 34-68 und der Schnitzlerstraße 32-42 wurden ebenfalls mit neuen Haus- und Hoftüren ausgestattet (Kosten rd. 79 T€). Zudem wurden die Fassaden, die Haustüren und die Dächer der Häuser Seydlitzstraße 6-10 und Huttenstraße 30 für rd. 55 T € erneuert. Im Anschluss an die Garagenbaumaßnahme auf der Seydlitzstraße wurde die Fassade und das Dach der Seydlitzstraße 2 für rd. 41 T€ erneuert. Die o.g. Beträge betreffen ausschließlich Leistungen von Fremdfirmen bzw. den Baustellen direkt zuordenbare Materialkosten.

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

	2020	2019
	T€	T€
Fremdleistungen	726	561
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	233	248
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-15	-14
Mieter	-16	-18
Instandhaltungskosten (gesamt)	928	777

In 2020 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (41.368,78 m²) 22,43 €.

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2020 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich	31.12.2020 T €	31.12.2019 T €	Veränderung T €
Vermögenswerte (AV)	19.902	19.935	-33
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	6.078	5.535	543
Verbindlichkeiten	14.220	14.999	-779
Überdeckung	396	599	-203

Kurzfristiger Bereich	31.12.2020 T €	31.12.2019 T €	Veränderung T €
Finanzmittelbestand	777	1.156	-379
Sonstige Vermögenswerte	1.235	1.232	3
Verpflichtungen			
Verpflichtungen	1.616	1.789	-173
Stichtagsliquidität	396	599	-203

Die Bilanz zum 31.12.2020 enthält mit ca. 19.902 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2020 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 396 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2020 auf 27,7% (Vorjahr 24,8%).

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.

	2020 T €	2019 T €	Veränderung T €
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4185	4161	24
Andere aktivierte Eigenleistungen	97	62	35
Andere betriebliche Erträge	47	59	-12
Betriebsleistung	4329	4282	47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1798	1652	146
Personalaufwand	644	617	27
Abschreibungen	857	823	34
Andere betriebliche Aufwendungen	90	100	-10
Zinsaufwand	316	347	-31
Gewinnunabhängige Steuern	125	125	0
Aufwendungen für Betriebsleistung	3830	3664	166
Betriebsergebnis	499	618	-119
Finanzergebnis	0	1	-1
Neutrales Ergebnis	7	3	4
Jahresüberschuss	506	622	-116

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	Einheit	2020	2019	2018	2017	2016
Wohnungseinheiten	Anzahl	656	659	661	661	638
Wohnfläche	m ²	41369	41267	41230	41213	39151
Bilanzsumme	T€	21913	22322	21387	21653	19398
Sachanlagevermögen	T€	19890	19919	19357	19438	17509
Sachanlagenintensität	%	90,8	89,2	90,5	89,8	90,3
Eigenkapital insgesamt	T€	6115	5644	5063	4683	4265
Eigenkapital langfristig	T€	6078	5535	4946	4640	4225
Eigenkapitalquote	%	27,7	24,8	23,1	21,4	21,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	506	622	380	390	44
Eigenkapitalrentabilität	%	8,3	11,0	7,5	8,3	1,0
Umsatzerlöse	T€	4205	4110	3968	3809	3675
Abschreibungen	T€	857	823	795	744	689
Cashflow	T€	1363	1445	1175	1134	733
Sollmieten	T€	3024	2975	2910	2762	2620
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	6,09	6,01	5,88	5,58	5,58
Leerstand im Geschäftsjahr	Anzahl	26	19	24	33	16
Leerstandsquote	%	4,0	2,9	3,6	5,0	2,5

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2020 von 6,01 € auf 6,09 € je qm Wohnfläche.

Fluktuation	2020	2019
Neuvermietung im Geschäftsjahr:	55	38
davon an die bereits dort wohnenden Erben:	5	3
davon Umzüge innerhalb der Genossenschaft:	9	3
davon Neuvermietungen an sonstige Mitglieder:	41	32
Leerstand im Geschäftsjahr:	26	19
davon modernisierungsbedingt:	13	11
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:	2	3
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. Bezugszeitugeständnisse:	11	5
Leerstand zum 31.12.2019:	6	5
davon modernisierungsbedingt:	4	4
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:	1	-
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. durch Bezugszeitugeständnisse:	1	1

Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 8,4 % (Vorjahr: 5,8 %) des Wohnungsbestandes.

Planung

Für das Frühjahr 2021 steht die Errichtung von drei Garagen und einem Stellplatz neben dem Wohnhaus De-Leuw-Straße 12 auf dem Programm, wofür in 2020 bereits 7.806,80 € an Bauvorbereitungskosten aufgewendet wurden. Zudem sind neben fluktuationsabhängigen Wohnungsmodernisierungen für das Wirtschaftsjahr 2021 Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere die Erneuerung der Haus- und Hoftüren auf der Melanchthonstraße 33-55 und der Huttenstraße 2-6 geplant.

1.5 Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen:

- Bei der Planung und Durchführung von Instandhaltung-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen muss mit Verzögerungen und Kostensteigerungen (z.B. wegen Bereitstellungszinsen, Materialknappheit, Verzögerung von geplanten Einnahmen) gerechnet werden
- Aufgrund von Kurzarbeit ist mit einem Anstieg von Mietausfällen zu rechnen.

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, im Mai 2021

Der Vorstand
Cinquegrani Lepke Schumacher

3. Bilanz zum 31. Dezember 2020

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		11.869,33	15.517,82	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.100,00		45.745,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	1.361.916,35		1.324.630,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.822.114,16		19.845.570,38	aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.399.016,35	11.200,00
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 70,00 EURO			(105,00)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.899,70		64.212,71	Ergebnisrücklagen			
Bauvorbereitungskosten	7.806,80	19.889.821,68	9.417,78	Gesetzliche Rücklage	620.516,21		569.923,75
Anlagevermögen insgesamt		19.901.691,01	19.934.719,71	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 50.592,46 EURO			(62.201,61)
				Andere Ergebnisrücklagen	4.042.393,52	4.662.909,73	3.640.046,61
				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 402.346,91 EURO			(507.575,57)
Umlaufvermögen				Bilanzgewinn			
				Jahresüberschuss	505.924,58		622.016,06
				Einstellungen in Ergebnisrücklagen	452.939,37	52.985,21	569.777,18
Andere Vorräte				Eigenkapital insgesamt		6.114.911,29	5.643.784,53
Unfertige Leistungen	1.170.534,04		1.190.520,95	Rückstellungen			
Andere Vorräte	1.688,00	1.172.222,04	2.414,64	Sonstige Rückstellungen		19.450,00	18.450,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Verbindlichkeiten			
Forderungen aus Vermietung	13.199,54		10.750,53	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.227.215,73		15.006.188,18
Sonstige Vermögensgegenstände	48.656,71	61.856,25	28.014,44	Erhaltene Anzahlungen	1.422.101,13		1.421.611,89
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.329,04		10.214,45
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.505,93		179.100,42
				Sonstige Verbindlichkeiten	42.813,20	15.778.965,03	42.775,79
				davon aus Steuern: 5.359,72 EURO			(5.799,00)
Flüssige Mittel				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.376,17 EURO			(4.939,22)
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		777.085,13	1.155.704,99				
Rechnungsabgrenzungsposten							
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		471,89	0,00				
Bilanzsumme		<u>21.913.326,32</u>	<u>22.322.125,26</u>	Bilanzsumme		<u>21.913.326,32</u>	<u>22.322.125,26</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.204.973,53	4.110.134,79
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr:Erhöhung)		-19.986,91	50.709,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		97.401,40	61.624,42
Sonstige betriebliche Erträge		53.887,87	62.233,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.798.250,78</u>	<u>1.651.856,47</u>
Rohergebnis		2.538.025,11	2.632.846,02
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	525.425,20		502.167,30
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 3.240,00 EURO	<u>118.826,81</u>	644.252,01	114.388,97 (3.193,00)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		857.313,01	823.154,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		89.294,91	98.745,98
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		225,09	775,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>315.743,40</u>	<u>347.432,07</u>
Ergebnis nach Steuern		631.646,87	747.732,49
Sonstige Steuern		<u>125.722,29</u>	<u>125.716,43</u>
Jahresüberschuss		505.924,58	622.016,06
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		452.939,37	569.777,18
Bilanzgewinn		<u><u>52.985,21</u></u>	<u><u>52.238,88</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%, 25% & 33,33%.

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 Erläuterungen 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	
	01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2020 €	01.01.2020 €	Zugänge im GJ €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	71.405,77	14.476,91	1.698,38	0,00	84.184,30	55.887,95	18.125,40	1.698,38	0,00	72.314,97	11.869,33	15.517,82
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.249.047,11	790.197,41	0,00	9.417,78	36.048.662,30	15.403.476,73	823.071,41	0,00	0,00	16.226.548,14	19.822.114,16	19.845.570,38
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	211.810,31	11.803,19	3.397,64	0,00	220.215,86	147.597,60	16.116,20	3.397,64	0,00	160.316,16	59.899,70	64.212,71
Bauvorbereitungskosten	9.417,78	7.806,80	0,00	-9.417,78	7.806,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.806,80	9.417,78
Sachanlagen insgesamt	35.470.276,22	809.807,40	3.397,64	0,00	36.276.685,98	15.551.074,33	839.187,61	3.397,64	0,00	16.386.864,30	19.889.821,68	19.919.201,89
Anlagevermögen insgesamt	35.541.681,99	824.284,31	5.096,02	0,00	36.360.870,28	15.606.962,28	857.313,01	5.096,02	0,00	16.459.179,27	19.901.691,01	19.934.719,71

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

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.170.534,04 € (Vorjahr: 1.190.520,95 €) 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	13.199,54	(10.750,53)	3.309,46	(4.807,93)
Sonstige Vermögensgegenstände	48.656,71	(28.014,44)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	61.856,25	(38.764,97)	3.309,46	(4.807,93)

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	569.923,75	0,00	50.592,46	0,00	620.516,21
Andere Ergebnisrücklagen	3.640.046,61	0,00	402.346,91	0,00	4.042.393,52
Gesamtbetrag	4.209.970,36	0,00	452.939,37	0,00	4.662.909,73

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten: 15.500,- € für Prüfungskosten, 1.550,- € 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	14.227.215,73 (15.006.188,18)	810.139,69 (776.044,25)	13.417.076,04 (14.230.143,93)	3.369.711,90 (3.243.725,76)	10.047.364,14 (10.986.418,17)	14.227.215,73 (15.006.188,18)
Erhaltene Anzahlungen	1.422.101,13 (1.421.611,89)	1.422.101,13 (1.421.611,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.329,04 (10.214,45)	7.663,57 (8.053,55)	1.665,47 (2.160,90)	1.665,47 (2.160,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.505,93 (179.100,42)	77.505,93 (179.100,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	42.813,20 (42.775,79)	14.275,73 (13.530,37)	28.537,47 (29.245,42)	28.537,47 (29.245,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	15.778.965,03 (16.659.890,73)	2.331.686,05 (2.398.340,48)	13.447.278,98 (14.261.550,25)	3.399.914,84 (3.275.132,08)	10.047.364,14 (10.986.418,17)	14.227.215,73 (15.006.188,18)

GPR=Grundpfandrecht
()=Vorjahreszahlen

5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 4.204.973,53 € (Vorjahr 4.110.134,79 €) wurden überwiegend aus der Hausbewirtschaftung erlöst. Folglich entfällt die Aufgliederung der Umsatzerlöse (§ 286 Abs. 2 HGB).

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

5.4 Nachtragsbericht

Aufgrund der anhaltenden Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie kommt es weiterhin zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Bisher verzeichnete die Genossenschaft keine pandemiebedingten Mietausfälle – bei weiterer Fortdauer ist jedoch mit Mietausfällen mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis zu rechnen. Ansonsten sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

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 3.240,00 € aufgewendet (Vorjahr 3.193,00 €).
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	
	2020	2019	2020	2019
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3	0	0
Kaufmännische Auszubildende	1	0	0	0
Technische Mitarbeiter	1	2	0	0
Regiebetrieb (Maurer+Anstreicher)	4	3	0	0
Raumpflege	0	0	1	1
Insgesamt	9	8	1	1

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	
	2020	2019	2020	2019
Anfang	1152	1154	3803	3747
Zugang	66	51	267	254
Abgang	-43	-53	-158	-198
Ende	1175	1152	3912	3803

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 37.286,06 € auf einen Gesamtbetrag von 1.361.916,35 € erhöht.

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
Bastian Schumacher	Kaufmännischer Angestellter

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Daniel Kaiser (Vorsitzender)	Versicherungskaufmann
Carsten Immel	Bankkaufmann
Hans-Martin Rahe	Schuldirektor
Sandra Esters (bis 14.04.2021)	Bürokauffrau
Patrick Ditscheid	Brandschutzingenieur
Stephanie Becker	Sozialversicherungsfachangestellte
Armin Werner Adolphs	Kaufmann

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

5.6. Weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2019 erforderliche 97. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 08. Oktober 2020 im kleinen Konzertsaal des Stadttheaters Solingen, Konrad-Adenauer-Straße 71, statt.

Mit der jetzigen, 98. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung, die Genossenschaftler Daniel Kaiser und Patrick Ditscheid aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 4 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 9 Sitzungen des Vorstandes,
- 4 Sitzungen der Prüfungskommission

statt.

Die diesjährige Mitgliederversammlung findet aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht im Juni, sondern voraussichtlich am 05.10.2021 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstraße 52a, statt.

5.7 Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 52.985,21 €

Der Vorstand hat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 505.924,58 € einen Betrag von 50.592,46 € (10%) in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 402.346,91 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 52.985,21 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Aufgrund der anhaltenden Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie hat der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 19.05.2021 abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG den Jahresabschluss 2020 unter Billigung der Vorwegzuweisung gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrechts vom 27. März 2020, welches mit der Verordnung zur Verlängerung von Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (GesRGenRCOVMVV) bis zum 31. Dezember 2021 verlängert wurde, festgestellt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2020
19.05.2021

Der Vorstand
Cinquegrani Schumacher Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020

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.

Aufgrund der anhaltenden Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie hat der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 19.05.2021 abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG den Jahresabschluss 2020 unter Billigung der Vorwegzuweisung gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrechts vom 27. März 2020, welches mit der Verordnung zur Verlängerung von Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (GesRGenRCOVMVV) bis zum 31. Dezember 2021 verlängert wurde, festgestellt.

Die diesjährige Mitgliederversammlung findet aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht im Juni, sondern voraussichtlich am 05.10.2021 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstraße 52a, statt.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2020 in der vorliegenden Form zur Kenntnis zu nehmen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen und den erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 52.985,21 € aufgrund der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Folgen und Risiken den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, die im Geschäftsjahr 2020 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 2021

Der Aufsichtsrat