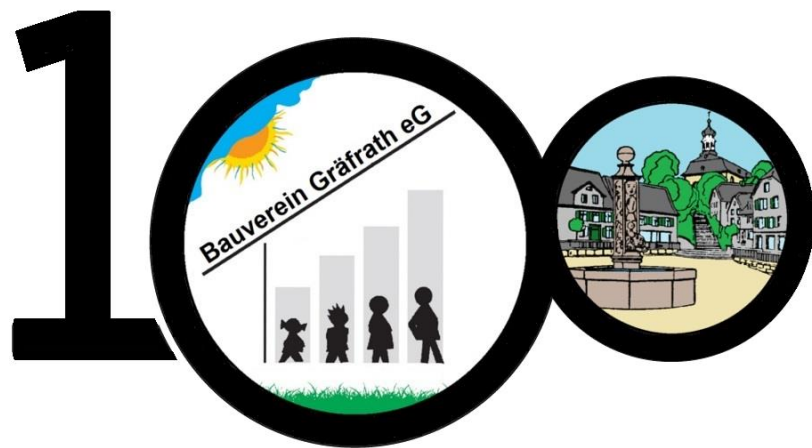


# BAUVEREIN GRÄFRATH eG



# Jahre

## Bericht über das Geschäftsjahr 2019

Schulstr. 45/47 42653 Solingen  
Telefon (0212) 59756/57  
Telefax (0212) 593913  
E-Mail: [mail@bauverein-graefrath.de](mailto:mail@bauverein-graefrath.de)  
Internet Homepage:  
[www.bauverein-graefrath.de](http://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 31.12.2019	8
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2019	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 2019	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:

	2019	2018	Veränderungen
Häuser	180	180	-
Wohnungen	659	661	-2
gewerbliche Einheiten	5	5	-
Garagen	154	148	6
Stellplätze	83	83	-

In 2019 wurde die Zusammenlegung des Hauses Schulstraße 62 zu einem Wohnhaus fertig gestellt (-2 WE). Auf der Gartenstraße wurde hinter den Häusern Nr. 25 und 27 ein Garagenhof mit 6 Garagen errichtet. Ende 2019 sind unverändert noch 9 Wohnungen (Seydlitzstraße 7 bis 31.12.2022) preisgebunden.

#### Neubautätigkeit

Für die Errichtung des neuen Garagenhofs mit 6 Garagen auf der Gartenstraße hinter den Häusern Nr. 25 & 27 fielen im Jahr 2019 136 T€ an. Im Vorjahr wurden bereits 13 T€ Bauvorbereitungskosten für die Errichtung des Garagenhofes aufgewandt, sodass sich die Gesamtkosten auf 149 T€ belaufen.

#### Modernisierung

Neben der Errichtung des neuen Garagenhofs auf der Gartenstraße 25 bis 27 wurden auf der Gartenstraße, 28 Wohnungen mit Balkonen ausgestattet. Die Kosten für die Setzung & die dazugehörigen Geländemodellierungsarbeiten beliefen sich im Geschäftsjahr auf 733 T€. Auch für diese Maßnahme fielen bereits im Vorjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 15 T€ an. Somit belaufen sich die Gesamtkosten für diese Maßnahme auf 748 T€.

Für die Modernisierung von Wohnungen fielen im Geschäftsjahr rd. 464 T€ an. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben. Die Mitarbeiter des Regiebetriebs wurden im Jahr 2019 bei einigen Modernisierungsmaßnahmen eingebunden (aktivierte Eigenleistung ca. 62 T€). Des Weiteren wurden Kosten i. H. v. rd. 14 T€ für Modernisierungsmaßnahmen an der Geschäftsstelle aufgewandt (Klimaanlage für die Büroräume/den Serverraum, Ladestation für das E-Autos des Betriebes).

## 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 Treppenhäuser mit einem neuen Anstrich versehen. In der Siedlung Bimerich wurden die Haustüren der Häuser Seydlitzstraße Nr. 2 & Nr. 6-10 für rd. 20 T€ erneuert. Zudem wurde die Fassade, die Haustüren und das Dach der Häuser Nettelbeckstraße 19 & 21 für rd. 44 T€ erneuert. In der Siedlung Stadtwald erstrahlt nun die Geschäftsstelle in neuem Glanz. Zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft wurde die Fassade neu verputzt und künstlerisch mit unserem Logo versehen, Fenster erneuert, der Eingangsbereich erweitert und das Dach mit speziellen Dachsteine neu eingedeckt, die Stickoxide und andere Abgase neutralisieren (ClimaLife von Nelskamp). Für die Sanierung der Schulstraße 45-47 (Geschäftsstelle + 3 WE) fielen im Geschäftsjahr rd. 170 T€ an. Die o.g. Beträge betreffen ausschließlich Leistungen von Fremdfirmen.

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

	2019	2018
	T€	T€
Fremdleistungen	561	754
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	248	264
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-14	-15
Mieter	-18	-13
<b>Instandhaltungskosten (gesamt)</b>	<b>777</b>	<b>990</b>

In 2019 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (41.266,51 qm) 18,83 €.

## 1.2 Wirtschaftliche Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich	31.12.2019 T €	31.12.2018 T €	Veränderung T €
Vermögenswerte (AV)	19.935	19.385	550
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	5.535	4.946	589
Verbindlichkeiten	14.999	14.729	270
Überdeckung	599	290	309

Kurzfristiger Bereich	31.12.2019 T €	31.12.2018 T €	Veränderung T €
Finanzmittelbestand	1.156	829	327
Sonstige Vermögenswerte	1.231	1.173	58
Verpflichtungen			
Verpflichtungen	1.788	1.712	76
Stichtagsliquidität	599	290	309

Die Bilanz zum 31.12.2019 enthält mit ca. 19.935 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2019 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 599 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2019 auf **24,8%** (Vorjahr 23,1%).

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.

	2019 T €	2018 T €	Veränderung T €
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4161	4044	117
Andere aktivierte Eigenleistungen	62	48	14
Andere betriebliche Erträge	59	52	7
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4282</b>	<b>4144</b>	<b>138</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1652	1805	-153
Personalaufwand	617	598	19
Abschreibungen	823	795	28
Andere betriebliche Aufwendungen	100	94	6
Zinsaufwand	347	358	-11
Gewinnunabhängige Steuern	125	120	5
<b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>	<b>3664</b>	<b>3770</b>	<b>-106</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>618</b>	<b>374</b>	<b>244</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>-2</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>622</b>	<b>380</b>	<b>242</b>

### 1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

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

### 1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

#### Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2019 von 5,88 € auf 6,01 € je qm Wohnfläche.

Fluktuation	2019	2018
Neuvermietung im Geschäftsjahr:	38	43
davon an die bereits dort wohnenden Erben:	3	10
davon Umzüge innerhalb der Genossenschaft:	3	7
davon Neuvermietungen an sonstige Mitglieder:	32	36
Leerstand im Geschäftsjahr:	19	24
davon modernisierungsbedingt:	11	21
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen:	3	-
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. Bezugszeit zugeständnisse:	5	3
Leerstand zum 31.12.2019:	5	6
davon modernisierungsbedingt:	4	6
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. durch Bezugszeit zugeständnisse:	1	-

Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 5,8 % (Vorjahr: 6,5 %) des Wohnungsbestandes.

#### Planung

Für das Frühjahr 2020 steht die Errichtung des Garagenhofs mit 7 Garagen hinter der Seydlitzstraße 2 auf dem Programm, wofür in 2019 bereits 9.417,78 € an Bauvorbereitungskosten aufgewendet wurden. Zudem sind neben fluktuationsabhängigen Wohnungsmodernisierungen für das Wirtschaftsjahr 2020 Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere die Fassaden- und Dachsanierung der Seydlitzstraße 6-10 und der Seydlitzstraße 2 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, Verzögerung von geplanten Einnahmen) gerechnet werden
- Aufgrund von Kurzarbeit ist mit einem Anstieg der Mietausfälle 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 2020

Der Vorstand  
Cinquegrani Lepke Schumacher

**3. Bilanz zum 31. Dezember 2019**

Bauverein Gräfrath eG, Solingen / GnR 253 beim Amtsgericht Wuppertal

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>Geschäftsguthaben</b>			
Entgeltlich erworbene Software		15.517,82	28.437,50	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.745,00		64.050,00
<b>Sachanlagen</b>				der verbleibenden Mitglieder	1.324.630,29		1.305.972,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.845.570,38		19.265.391,34	aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>11.200,00</u>	1.381.575,29	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 105,00 EURO			(104,54)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.212,71		61.021,88	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Bauvorbereitungskosten	9.417,78	<u>19.919.201,89</u>	<u>30.190,42</u>	Gesetzliche Rücklage	569.923,75		507.722,14
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		19.934.719,71	19.385.042,16	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 62.201,61 EURO			(37.999,35)
				Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.640.046,61</u>	4.209.970,36	3.132.471,04
				davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 EURO			(52.073,73)
<b>Umlaufvermögen</b>				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 507.575,57 EURO			(288.965,63)
<b>Andere Vorräte</b>				<b>Bilanzgewinn</b>			
Unfertige Leistungen	1.190.520,95		1.139.811,20	Jahresüberschuss	622.016,06		379.993,46
Andere Vorräte	<u>2.414,64</u>	<u>1.192.935,59</u>	<u>2.206,07</u>	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>569.777,18</u>	52.238,88	<u>326.964,98</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>Eigenkapital insgesamt</b>		5.643.784,53	5.063.243,66
Forderungen aus Vermietung	10.750,53		9.000,20	<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>28.014,44</u>	<u>38.764,97</u>	<u>21.772,32</u>	Sonstige Rückstellungen		18.450,00	16.850,00
<b>Flüssige Mittel</b>				<b>Verbindlichkeiten</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.155.704,99	829.307,74	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.006.188,18		14.774.590,88
				Erhaltene Anzahlungen	1.421.611,89		1.398.186,75
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.214,45		11.503,02
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.100,42		104.839,23
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>42.775,79</u>	16.659.890,73	<u>17.926,15</u>
				davon aus Steuern: 5.799,00 EURO			(5.175,88)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.939,22 EURO			(3.442,57)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>22.322.125,26</u>	<u>21.387.139,69</u>	<b>Bilanzsumme</b>		<u>22.322.125,26</u>	<u>21.387.139,69</u>



## 4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	4.110.134,79	3.968.175,88
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr:Erhöhung)</b>	50.709,75	75.664,67
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	61.624,42	48.104,10
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	62.233,53	56.714,60
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.651.856,47	1.804.508,49
<b>Rohergebnis</b>	2.632.846,02	2.344.150,76
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	502.167,30	489.713,34
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 3.193,00 EURO	114.388,97	108.364,19 (3.203,00)
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	823.154,98	794.677,82
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	98.745,98	93.492,66
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	775,77	1.011,25
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	347.432,07	357.740,64
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	747.732,49	501.173,36
<b>Sonstige Steuern</b>	125.716,43	121.179,90
<b>Jahresüberschuss</b>	622.016,06	379.993,46
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	569.777,18	326.964,98
<b>Bilanzgewinn</b>	52.238,88	53.028,48

## 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 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	
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2019 €	01.01.2019 €	Zugänge im GJ €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Software	71.362,93	1.117,03	1.074,19	0,00	71.405,77	42.925,43	14.036,71	1.074,19	0,00	55.887,95	15.517,82	28.437,50
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.873.512,96	1.375.534,15	0,00	0,00	35.249.047,11	14.608.121,62	795.355,11	0,00	0,00	15.403.476,73	19.845.570,38	19.265.391,34
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	196.891,63	16.953,99	2.035,31	0,00	211.810,31	135.869,75	13.763,16	2.035,31	0,00	147.597,60	64.212,71	61.021,88
Bauvorbereitungskosten	30.190,42	7.379,90	0,00	-28.152,54	9.417,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.417,78	30.190,42
Sachanlagen insgesamt	34.100.596,03	1.399.868,04	2.035,31	-28.152,54	35.470.276,22	14.743.991,37	809.118,27	2.035,31	0,00	15.551.074,33	19.919.201,89	19.356.604,66
Anlagevermögen insgesamt	34.171.958,96	1.400.985,07	3.109,50	-28.152,54	35.541.681,99	14.786.916,80	823.154,98	3.109,50	0,00	15.606.962,28	19.934.719,71	19.385.042,16

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

### Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.190.520,95 € (Vorjahr: 1.139.811,20 €) 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	10.750,53	(9.000,20)	4.807,93	(652,62)
Sonstige Vermögensgegenstände	28.014,44	(21.772,32)	0,00	(0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>38.764,97</b>	<b>(30.772,52)</b>	<b>4.807,93</b>	<b>(652,62)</b>

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	507.722,14	0,00	62.201,61	0,00	569.923,75
Andere Ergebnisrücklagen	3.132.471,04	0,00	507.575,57	0,00	3.640.046,61
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.640.193,18</b>	<b>0,00</b>	<b>569.777,18</b>	<b>0,00</b>	<b>4.209.970,36</b>

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten: 15.500,- € für Prüfungskosten, 450,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.500,- € 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	15.006.188,18 (14.774.590,88)	776.044,25 (749.503,42)	14.230.143,93 (14.025.087,46)	3.243.725,76 (2.967.441,31)	10.986.418,17 (11.057.646,15)	15.006.188,18 (14.774.590,88)
Erhaltene Anzahlungen	1.421.611,89 (1.398.186,75)	1.421.611,89 (1.398.186,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.214,45 (11.503,02)	8.053,55 (8.927,15)	2.160,90 (2575,87)	2.160,90 (2575,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.100,42 (104.839,23)	179.100,42 (104.839,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	42.775,79 (17.926,15)	13.530,37 (11.177,01)	29.245,42 (6749,14)	29.245,42 (5844,72)	0,00 (904,42)	0,00 (0,00)
	16.659.890,73 (16.307.046,03)	2.398.340,48 (2.272.633,56)	14.261.550,25 (14.034.412,47)	3.275.132,08 (2.975.861,90)	10.986.418,17 (11.058.550,57)	15.006.188,18 (14.774.590,88)

GPR=Grundpfandrecht  
( )=Vorjahreszahlen

## 5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 4.110.134,79 € (Vorjahr 3.968.175,88 €) 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. außerordentlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

## 5.4 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 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 3.193,00 € aufgewendet (Vorjahr 3.203,00 €).  
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	
	2019	2018	2019	2018
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3	0	0
Technische Mitarbeiter	2	2	0	0
Regiebetrieb (Maurer+Anstreicher)	3	3	0	0
Raumpflege	0	0	1	1
Insgesamt	8	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	
	2019	2018	2019	2018
Anfang	1154	1180	3747	3809
Zugang	51	53	254	178
Abgang	-53	-79	-198	-240
Ende	1152	1154	3803	3747

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 18.658,29 € auf einen Gesamtbetrag von 1.324.630,29 € 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
Lothar Schmitz (bis 30.04.2019)	Rentner
Bastian Schumacher (ab 01.05.2019)	Kaufmännischer Angestellter

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Daniel Kaiser (Vorsitzender)	Versicherungskaufmann
Bastian Schumacher (bis 30.04.2019)	Kaufmännischer Angestellter
Carsten Immel	Bankkaufmann
Hans-Martin Rahe	Schuldirektor
Sandra Esters	Bürokauffrau
Ulrich Strickhausen (bis 25.06.2019)	Technischer Angestellter
Patrick Ditscheid	Brandschutzingenieur
Stephanie Becker (ab 25.06.2019)	Sozialversicherungsfachangestellte
Armin Werner Adolphs (ab 25.06.2019)	Kaufmann

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

### 5.6. Weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2018 erforderliche 96. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2019 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52a, statt.

Mit der jetzigen, 97. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheidet gemäß Satzung, der Genossenschaftler Carsten Immel aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

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

statt.

Der Termin für die diesjährige Mitgliederversammlung wird aufgrund der Pandemie (Corona-Virus) auf unbestimmte Zeit verschoben.

## 5.7 Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 52.238,88 €

4,00% jeweils auf die am 01.01.2019 eingezahlten Guthaben (1.305.972,00 €) 52.238,88 €

Der Vorstand hat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 622.016,06 € einen Betrag von 62.201,61 € (10%) in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 507.575,57 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 20.05.2020 hat der Aufsichtsrat abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG den Jahresabschluss 2019, gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020, unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen festgestellt.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 52.238,88 € bzw. an alle Mitglieder eine 4,00 % Dividende jeweils auf die am 01.01.2019 eingezahlten Guthaben (1.305.972,00 €) 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, 31.12.2019  
20.05.2020

Der Vorstand  
Cinquegrani Schumacher Lepke



## 6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2019

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.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 20.05.2020 hat der Aufsichtsrat abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG den Jahresabschluss 2019, gemäß Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020, unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen festgestellt.

Der Termin für die diesjährige Mitgliederversammlung wird aufgrund der Pandemie (Corona-Virus) auf unbestimmte Zeit verschoben.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2019 in der vorliegenden Form zur Kenntnis zu nehmen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht zuzustimmen und den zur Ausschüttung erzielten Bilanzgewinn in Höhe von 52.238,88 € aufgrund der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Folgen und Risiken den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2019 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 2020

Der Aufsichtsrat