

BAUVEREIN GRÄFRATH eG



Jahre

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

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 31.12.2021	8
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2021	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 2021	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, veräußern 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 bezahlbaren 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:

	2021	2020	Veränderungen
Häuser	180	180	-
Wohnungen	654	656	-2
gewerbliche Einheiten	5	5	-
Garagen	164	161	3
Stellplätze	83	82	1

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Haus Schulstraße 64 zu einem Wohnhaus (- 1 WE) und die beiden Wohnungen im II. OG der Bimericher Straße 10 zu einer zusammengefasst (-1 WE).

Auf der De-Leuw-Straße wurde neben dem Haus Nr. 12 ein Garagenhof mit 3 Garagen und einem Stellplatz errichtet. Ende 2021 sind unverändert noch 9 Wohnungen (Seydlitzstraße 7 bis 31.12.2022) preisgebunden.

Neubautätigkeit

Für die Errichtung des neuen Garagenhofs mit 3 Garagen und einem Stellplatz auf der De-Leuw-Straße neben Haus Nr. 12 fielen im Jahr 2021 ca. 94,5 T€ an. Im Vorjahr wurden bereits 8 T€ Bauvorbereitungskosten für die Errichtung des Garagenhofes aufgewandt, sodass sich die Gesamtkosten auf ca. 102,5 T€ belaufen (davon aktivierte Eigenleistungen ca. 2 T€).

Modernisierung

Für die Modernisierung von Wohnungen fielen im Geschäftsjahr rd. 624,5 T€ an. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben. Die Mitarbeiter des Regiebetriebs wurden im Jahr 2021 bei einigen Modernisierungsmaßnahmen eingebunden (davon aktivierte Eigenleistung ca. 103,5 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 Stadtwald I (Melanchthonstraße 33-55, Schulstraße 34-68 und Huttenstraße 2-6) die Haustüren und Briefkästen für rd. 79 T€ erneuert. Im Stadtwald II (Schulstraße 43-63, De-Leuw-Straße 2-12, Schnitzlerstraße 32-42 und Huttenstraße 8-16) wurden die Haus- und Hoftüren für rd. 102 T € erneuert. Zudem wurde die Fassade und das Dach der Melanchthonstraße 49 für rd. 34 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:

	2021	2020
	T€	T€
Fremdleistungen	785	726
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	187	233
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-15	-15
Mieter	-29	-16
Instandhaltungskosten (gesamt)	928	928

In 2021 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (41.462,96 m²) 22,38 €.

1.2. Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich	31.12.2021 T €	31.12.2020 T €	Veränderung T €
Vermögenswerte (AV)	19.755	19.902	-147
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	6.560	6.078	482
Verbindlichkeiten	13.416	14.220	-804
Überdeckung	221	396	-175

Kurzfristiger Bereich	31.12.2021 T €	31.12.2020 T €	Veränderung T €
Finanzmittelbestand	748	777	-29
Sonstige Vermögenswerte	1.262	1.235	27
Verpflichtungen			
Verpflichtungen	1.789	1.616	173
Stichtagsliquidität	221	396	-175

Die Bilanz zum 31.12.2021 enthält mit ca. 19.755 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2021 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 221 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2021 auf 30,1% (Vorjahr 27,7%).

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.

	2021 T €	2020 T €	Veränderung T €
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	4282	4185	97
Andere aktivierte Eigenleistungen	105	97	8
Andere betriebliche Erträge	70	47	23
Betriebsleistung	4457	4329	128
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1917	1798	119
Personalaufwand	616	644	-28
Abschreibungen	908	857	51
Andere betriebliche Aufwendungen	95	90	5
Zinsaufwand	291	316	-25
Gewinnunabhängige Steuern	125	125	0
Aufwendungen für Betriebsleistung	3952	3830	122
Betriebsergebnis	505	499	6
Finanzergebnis	0	0	0
Neutrales Ergebnis	7	7	0
Jahresüberschuss	512	506	6

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	Einheit	2021	2020	2019	2018	2017
Wohnungseinheiten	Anzahl	654	656	659	661	661
Wohnfläche	m ²	41463	41369	41267	41230	41213
Bilanzsumme	T€	21765	21913	22322	21387	21653
Sachanlagevermögen	T€	19753	19890	19919	19357	19438
Sachanlagenintensität	%	90,8	90,8	89,2	90,5	89,8
Eigenkapital insgesamt	T€	6646	6115	5644	5063	4683
Eigenkapital langfristig	T€	6560	6078	5535	4946	4640
Eigenkapitalquote	%	30,1	27,7	24,8	23,1	21,4
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	512	506	622	380	390
Eigenkapitalrentabilität	%	7,7	8,3	11,0	7,5	8,3
Umsatzerlöse	T€	4224	4205	4110	3968	3809
Abschreibungen	T€	908	857	823	795	744
Cashflow	T€	1420	1363	1445	1175	1134
Sollmieten	T€	3068	3024	2975	2910	2762
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	6,17	6,09	6,01	5,88	5,58
Leerstand im Geschäftsjahr	Anzahl	31	26	19	24	33
Leerstandsquote	%	4,7	4,0	2,9	3,6	5,0

1.4. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2021 von 6,09 € auf 6,17 € je qm Wohnfläche.

Fluktuation	2021	2020
Neuvermietung im Geschäftsjahr:	41	55
davon an die bereits dort wohnenden Erben:	2	5
davon Umzüge innerhalb der Genossenschaft:	9	9
davon Neuvermietungen an sonstige Mitglieder:	30	41
Leerstand im Geschäftsjahr:	31	26
davon modernisierungsbedingt:	13	13
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:	15	2
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. Bezugszeitugeständnisse:	3	11
Leerstand zum 31.12.2021:	8	6
davon modernisierungsbedingt:	5	4
davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:	3	1
davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. durch Bezugszeitugeständnisse:	0	1

Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 6,3 % (Vorjahr: 8,4 %) des Wohnungsbestandes.

Planung

Für das Geschäftsjahr 2022 ist der Erwerb eines Grundstücks am Nümmener Feld, bestehend aus den Flurstücken 294, 539, 325, 326 und 549 aus Flur 32 und einem Teilstück aus Flurstück 171 aus Flur 31 der Gemarkung Gräfrath, geplant. Es wurden im Jahr 2021 bereits Absichtserklärungen für den Grundstückserwerb mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen. Der Kaufpreis für das ca. 8450 m² große Grundstück beläuft sich auf rd. 1,5 Mio. €. Zudem sind neben fluktuationsabhängigen Wohnungsmodernisierungen für das Wirtschaftsjahr 2022 Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere die Trockenlegung der Vorderseiten der Häuser auf der Gartenstraße im Zuge der Sanierung der Gartenstraße durch die Stadt Solingen geplant.

1.5. Risikobericht

1.5.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Der Ausbruch bzw. das Fortwähren des Ukraine-Krieges hat auch in Solingen zu einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum geführt. Somit ist mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt vorerst nicht zu rechnen. Durch direkte Anschlussvermietungen werden dadurch geplante Modernisierungsmaßnahmen teilweise aufgeschoben. Die Wohnungswirtschaft muss angesichts der politischen Aktivitäten und der verhängten Sanktionen gegen Russland mit einer Zuspitzung der Situation rund um die Energieversorgung rechnen. Dies könnte z.B. dazu führen, dass die ausreichende Beheizung der Wohnungen nicht mehr gewährleistet wird. Diese drohende Unterversorgung der Gebäude hätte starke wirtschaftliche (z.B. Mietminderungen) und organisatorische Auswirkungen auf die Genossenschaft. Die derzeitigen Umstände führen zudem zu stetig steigenden Baukosten und Materialknappheit, was bei der Planung und Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist.

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 2022

Der Vorstand
Cinquegrani Lepke Schumacher

3. Bilanz zum 31. Dezember 2021

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		1.841,82	11.869,33	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.500,00		37.100,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	1.386.766,35		1.361.916,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.701.394,65		19.822.114,16	aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.418.266,35	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 185,00 EURO			(70,00)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.544,82		59.899,70	Ergebnisrücklagen			
Bauvorbereitungskosten	0,00	19.752.940,49	7.806,80	Gesetzliche Rücklage	671.729,95		620.516,21
Anlagevermögen insgesamt		19.754.782,31	19.901.691,01	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 51.213,74 EURO			(50.592,46)
				Andere Ergebnisrücklagen	4.501.825,78	5.173.555,73	4.042.393,52
Umlaufvermögen				davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 52.985,21 EURO			
Andere Vorräte				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 406.447,05 EURO			(402.346,91)
Unfertige Leistungen	1.228.480,59		1.170.534,04	Bilanzgewinn			
Andere Vorräte	2.909,72	1.231.390,31	1.688,00	Jahresüberschuss	512.137,44		505.924,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Einstellungen in Ergebnisrücklagen	457.660,79	54.476,65	452.939,37
Forderungen aus Vermietung	26.613,21		13.199,54	Eigenkapital insgesamt		6.646.298,73	6.114.911,29
Sonstige Vermögensgegenstände	3.617,85	30.231,06	48.656,71	Rückstellungen			
Flüssige Mittel				Sonstige Rückstellungen		18.950,00	19.450,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		748.204,37	777.085,13	Verbindlichkeiten			
Rechnungsabgrenzungsposten				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.422.439,32		14.227.215,73
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		484,09	471,89	Erhaltene Anzahlungen	1.428.339,08		1.422.101,13
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.127,06		9.329,04
Bilanzsumme		<u>21.765.092,14</u>	<u>21.913.326,32</u>	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.273,07		77.505,93
				Sonstige Verbindlichkeiten	34.664,88	15.099.843,41	42.813,20
				davon aus Steuern: 4.421,42 EURO			(5.359,72)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 921,55 EURO			(5.376,17)
				Bilanzsumme		<u>21.765.092,14</u>	<u>21.913.326,32</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.224.079,73	4.204.973,53
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Bestandsverminderung)	57.946,55	-19.986,91
Andere aktivierte Eigenleistungen	105.296,68	97.401,40
Sonstige betriebliche Erträge	76.691,85	53.887,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.917.307,27	1.798.250,78
Rohergebnis	2.546.707,54	2.538.025,11
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	507.003,52	525.425,20
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 3.240,00 EURO	108.742,79	118.826,81 (3.240,00)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	908.018,97	857.313,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	94.094,08	89.294,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	96,98	225,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	290.737,19	315.743,40
Ergebnis nach Steuern	638.207,97	631.646,87
Sonstige Steuern	126.070,53	125.722,29
Jahresüberschuss	512.137,44	505.924,58
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	457.660,79	452.939,37
Bilanzgewinn	54.476,65	52.985,21

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% und 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	
	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2021 €	01.01.2021 €	Zugänge im GJ €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	84.184,30	4.467,66	3.693,09	0,00	84.958,87	72.314,97	14.495,17	3.693,09	0,00	83.117,05	1.841,82	11.869,33
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.048.662,30	718.267,86	0,00	8.738,60	36.775.668,76	16.226.548,14	847.725,97	0,00	0,00	17.074.274,11	19.701.394,65	19.822.114,16
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	220.215,86	8.882,95	0,00	0,00	229.098,81	160.316,16	17.237,83	0,00	0,00	177.553,99	51.544,82	59.899,70
Bauvorbereitungskosten	7.806,80	29.491,80	28.560,00	-8.738,60	0,00	0,00	28.560,00	28.560,00	0,00	0,00	0,00	7.806,80
Sachanlagen insgesamt	36.276.685,98	756.642,61	28.560,00	0,00	37.004.768,59	16.386.864,30	893.523,80	28.560,00	0,00	17.251.828,10	19.752.940,49	19.889.821,68
Anlagevermögen insgesamt	36.360.870,28	761.110,27	32.253,09	0,00	37.089.727,46	16.459.179,27	908.018,97	32.253,09	0,00	17.334.945,15	19.754.782,31	19.901.691,01

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

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.228.480,59 € (Vorjahr: 1.170.534,04 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:			
	2021 €	Vorjahr €	2021 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	26.613,21	13.199,54	17.645,54	3.309,46
Sonstige Vermögensgegenstände	3.617,85	48.656,71	0,00	0,00
Gesamtbetrag	30.231,06	61.856,25	17.645,54	3.309,46

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	620.516,21	0,00	51.213,74	0,00	671.729,95
Andere Ergebnisrücklagen	4.042.393,52	52.985,21	406.447,05	0,00	4.501.825,78
Gesamtbetrag	4.662.909,73	52.985,21	457.660,79	0,00	5.173.555,73

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten: 16.000,- € 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	13.422.439,32 (14.227.215,73)	834.050,88 (810.139,69)	12.588.388,44 (13.417.076,04)	3.466.953,87 (3.369.711,90)	9.121.434,57 (10.047.364,14)	13.422.439,32 (14.227.215,73)
Erhaltene Anzahlungen	1.428.339,08 (1.422.101,13)	1.428.339,08 (1.422.101,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.127,06 (9.329,04)	8.199,00 (7.663,57)	2.928,06 (1.665,47)	2.928,06 (1.665,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.273,07 (77.505,93)	203.273,07 (77.505,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	34.664,88 (42.813,20)	24.242,97 (14.275,73)	10.421,91 (28.537,47)	10.421,91 (28.537,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	15.099.843,41 (15.778.965,03)	2.498.105,00 (2.331.686,05)	12.601.738,41 (13.447.278,98)	3.480.303,84 (3.399.914,84)	9.121.434,57 (10.047.364,14)	13.422.439,32 (14.227.215,73)

GPR=Grundpfandrecht
()=Vorjahreszahlen

5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 4.224.079,73 € (Vorjahr 4.204.973,53 €) 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

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahres, bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs, nicht ergeben.

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 2.693,00 € aufgewendet (Vorjahr 3.240,00 €).

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	
	2021	2020	2021	2020
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3	0	0
Technische Mitarbeiter	0	1	0	0
Regiebetrieb (Maurer+Anstreicher)	4	4	0	0
Raumpflege	0	0	1	1
Insgesamt	7	8	1	1

Des Weiteren ist eine kaufmännische Auszubildende seit dem 1. August 2020, sowie eine weitere kaufmännische Arbeitnehmerin, die ab Februar 2021 krankheitsbedingt ausgefallen ist, angestellt.

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	
	2021	2020	2021	2020
Anfang	1175	1152	3912	3803
Zugang	60	66	200	267
Abgang	-37	-43	-120	-158
Ende	1198	1175	3992	3912

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.850,00 € auf einen Gesamtbetrag von 1.386.766,35 € 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
Stefan Schneider (ab 05.10.2021)	Technischer Angestellter
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 2020 erforderliche 98. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 05. Oktober 2021 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstraße 52a, statt.

Mit der jetzigen, 99. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheidet gemäß Satzung, die Mitglieder Stephanie Becker, Armin Werner Adolphs und Hans-Martin Rahe aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

- 1 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 5 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 7 Sitzungen des Vorstandes,
- 3 Sitzungen der Prüfungskommission

statt.

5.7. Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 54.476,65 €

Der Vorstand hat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 512.137,44 € einen Betrag von 51.213,74 € (10%) in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 406.447,05 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen vorgeschlagen.

Es wird weiterhin vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 54.476,65 € bzw. an alle Mitglieder eine 4,00 % Dividende jeweils auf die am 01.01.2021 eingezahlten Guthaben (1.361.916,35 €) auszuschütten.

Ab dem 1. Januar 2015 ist die Genossenschaft bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen gesetzlich verpflichtet, Kirchensteuer einzubehalten und abzuführen, wenn ein Kapitalertragssteuerabzug 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 den Mitgliedern nach Auszahlung der Dividende zusenden.

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

Solingen-Gräfrath, 31.12.2021
18.05.2022

Der Vorstand
Cinquegrani Schumacher Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021

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 2021 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, die im Geschäftsjahr 2021 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 2022

Der Aufsichtsrat