



Geschäftsbericht 2019

**Siedlungsgenossenschaft
Arbeiterheim e. G.**

Josefstraße 7 · 58455 Witten
Tel. 02302 91 25 30 · Fax 02302 91 25 32
anfrage@saw.nrw · www.saw.nrw



Geschäftsbericht 2019



Der vorliegende Geschäftsbericht informiert über den Jahresabschluss 2019 sowie die laufende wirtschaftliche Entwicklung der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e. G.

Witten, im September 2020

Geschäftsführung
Johannes Wilgenbus

nebenamtl. Vorstand
Barbara Studinski

nebenamtl. Vorstand
Boris Bartsch
(bis 31.01.2019)

Inhalt

Rechtliche Grundlagen	7
Organe der Genossenschaft	8
Vorstand	8
Aufsichtsrat	9
Mitgliederversammlung	10
Bericht des Vorstandes	11
Abschlussbericht VdW 2018	11
Mitgliederbewegung	13
Lage des Wohnungsmarktes	14
Finanzlage	14
Entwicklung des Bestandes	14
Wirtschaftliche Entwicklung und Risiken	15
Aussichten und " Danke Schön "	16
Vorschlag zur Gewinnverwendung	17
Bericht des Aufsichtsrates	18
Totengedenken	19
Anhang A	21
A. Allgemeine Angaben	23
B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	26
D. Gewinn- und Verlustrechnung	29
E. Sonstige Angaben	30
Anhang B	31
Bilanz zum 31.12.2019	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Entwicklung der Bilanzsumme	35

Rechtliche Grundlagen

Gründung	02. Juli 1949
Eintragung in das Genossenschaftsregister	Amtsgericht Bochum Nr. 239
Prüfungsverband	Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den VdW Rheinland-Westfalen, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.
Satzung	Neufassung der Satzung – gültig ab 01.09.2018 –
Geschäftsanteile	Der Geschäftsanteil beträgt 450,00 €. Jedes Mitglied hat 2 Pflichtanteile zu übernehmen. Es ist eine Aufnahmegebühr zu zahlen.
Mitgliedschaften	Westdeutscher Verband der Wohnungsunternehmen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf ARGE der Wohnungsunternehmen des EN-Kreises ARGE der Wittener Wohnungsunternehmen Förderverein des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V., Bochum Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

	Tag der ersten Bestellung	Amtszeit	Bestellt bis
Johannes Wilgenbus (GF) Kfm. Angestellter	08.04.2013	2	07.04.2023
Boris Bartsch Kfm. Angestellter	15.06.2016	1	31.01.2019
Barbara Studinski Kfm. Angestellte	31.05.2017	1	30.05.2022

Gemäß § 21 Abs. 4 der Satzung werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat für die Dauer von max. 5 Jahren bestellt.

Herr Johannes Wilgenbus (GF) ist hauptamtliches Vorstandsmitglied, Frau Studinski und Herr Bartsch sind als nebenamtliche Vorstände bestellt. Die Bestellungen sind im Genossenschaftsregister angemeldet.

Der Vorstand führt die Geschäfte unter Beachtung des genossenschaftlichen Grundauftrages.

Dabei hat er

- den Mitgliedern gegenüber den Gleichbehandlungsgrundsatz im Rahmen des Möglichen zu wahren,
- die erwirtschafteten Leistungen den Mitgliedern unter Beachtung wirtschaftlicher Vernunft zur Verfügung zu stellen,
- die wirtschaftliche Basis des Unternehmens zu erhalten und zu festigen und damit die Erfüllung des Förderauftrages dauerhaft zu sichern.

Bei ihrer Geschäftsführung haben die Vorstandsmitglieder die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden.

Sitzungen

Vorstand und Aufsichtsrat hielten im Geschäftsjahr 2019 **fünf** gemeinsame Sitzungen ab. Der Aufsichtsrat hielt **eine** Sitzung ab. Der Prüfungsausschuss nahm **drei** angemeldete und **eine** unangemeldete Kassenprüfung vor.

Aufsichtsrat

Nach der Satzung der Genossenschaft gehört es zu den Aufgaben des Aufsichtsrates, den Vorstand in seiner Geschäftstätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt.

	lfd. Amtszeit	im AR seit	
Klaus-Peter Neumann Vorsitzender	2018 – 2021	2015	Bauausschuss
Angelika Kordel stv. Vorsitzende	2019 – 2022	2010	Bauausschuss
Ulrike Kahla	2017 – 2020	2011	Prüfungsausschuss
Jörg Dobrunz	2018 – 2021	2018	Bauausschuss
Bibiana Troost	2019 – 2022	2016	Prüfungsausschuss
Hans-Georg Hoffmeister	2017 – 2020	2017	Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat wird von nachgenannten Mitgliedern gebildet:

Nach dreijähriger Amtszeit wurden 2019 Frau Kordel und Frau Troost durch Wiederwahl erneut für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Nach § 24 Abs. 4 der Satzung ist eine Wiederwahl möglich.

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung der Genossenschaft fand am **12.06.2019** im Lukaszentrum Pferdebachstr. 39a, 58455 Witten statt.

Aufgrund der Corona Pandemie erfolgt eine schriftliche Mitgliederversammlung im zweiten Halbjahr 2020. Durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie ist dies möglich.

Bericht des Vorstandes

Abschlussbericht Prüfung 2018

VdW Rheinland Westfalen

RW-01765-0101-2018

- 13 -

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einer kritischen Würdigung unterzogen.

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner 266 Wohnungen, jeweils 2 Gewerbe- und sonstige Einheiten sowie 124 Garagen und Einstellplätze.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Im Rahmen der kritischen Würdigung haben wir keine Mängel bzw. Unplausibilitäten im Jahresabschluss sowie in der Buchführung festgestellt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist insgesamt geordnet; die Finanzlage weist am Bilanzstichtag einen Liquiditätsfehlbetrag von T€ 186 (Vorjahr: T€ 99) aus. Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften liegende Verwaltungskosten je Bewirtschaftungseinheit von rd. € 862,00 (Vorjahr: rd. € 820,00).

Aufgrund ihrer Größe ist die Genossenschaft nicht zur Aufstellung eines Lageberichts verpflichtet. Gemäß der am 13. Juni 2018 durch die ordentliche Mitgliederversammlung beschlossenen Neufassung der Satzung war für das Jahr 2018 erstmals ein Lagebericht zu erstellen. Durch Beschluss der außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 19. November 2018 wurde die Verpflichtung, einen Lagebericht zu erstellen, an die gesetzlichen Regelungen gekoppelt. Da die Eintragung dieses Beschlusses im Genossenschaftsregister erst am 25. Februar 2019 erfolgte, war für das Jahr 2018 ein Lagebericht zu erstellen. Dieser Verpflichtung ist der Vorstand nicht nachgekommen.

28.01.2020

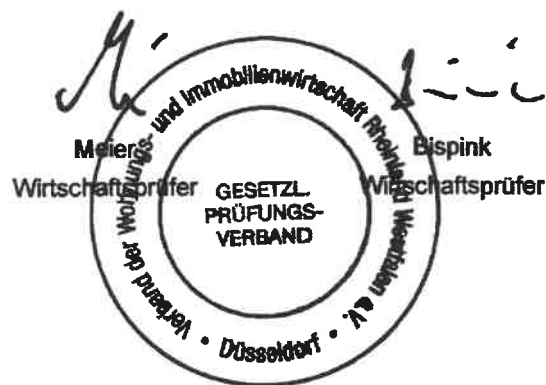
z.k.g.



Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 11. Dezember 2019

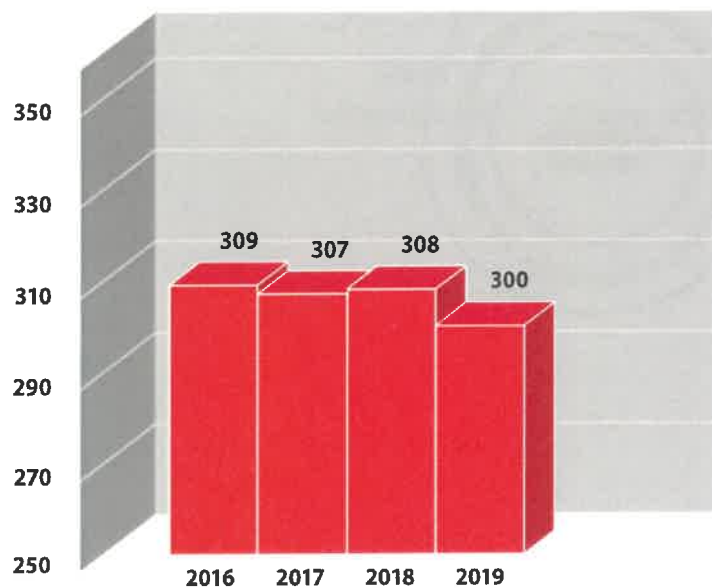
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.



Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2019	308	647
Zugang	17	34
Abgang	-25	-63
Stand 31.12.2019	300	618

Mitgliederentwicklung von 2016 bis 2019



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Gegensatz zum Vorjahr um **9.394,85 €** vermindert.

Hierbei handelt es sich um bereinigte Zahlen mit Berücksichtigung der noch auszahlenden Summen für ausgeschiedene Genossen.

Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschusspflicht zu leisten.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres **7.348,65 €** (Vorjahr **11.003,80 €**).

Am Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied i.H.v. **501,26 €**.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V. · Goltsteinstraße 29 · 40211 Düsseldorf

Lage des Wohnungsmarktes

Veränderungen zu den Erhebungen und Prognosen des Vorjahres sind nicht nennenswert feststellbar.

Der Wohnungsmarkt in Witten ist angespannt. Die Prognosen für Witten im Verhältnis zu den umliegenden Städten sind normal.

Erschreckend ist jedoch, dass die Nebenkosten immer noch ansteigen.

Durch Mitarbeit im Verband und auf kommunaler Ebene, versucht der Vorstand diesem Trend entgegenzuwirken. Die Zusammenarbeit im Jahr 2019 wurde gerade im Bereich kommunaler Ebene und befreundeter Genossenschaften sehr ausgebaut. Durch einen lockeren Verbund mehrerer Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften konnte besonders mit der Stadt und den Stadtwerken einiges geregelt werden. Dieser Verbund soll durch unsere Zusammenarbeit weiter gestärkt werden.

Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2019 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtagsliquidität von 13,70 T€ (Vorjahr 13,40 T€).

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2019 nachgekommen.

Entwicklung des Bestandes

Vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung, sowie des regionalen Wohnungsmarktes, spiegelt sich im Geschäftsverlauf die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich positive Entwicklung der Genossenschaft wieder. Alle sanierten Wohnungen können umgehend vermietet werden.

Auch im kommenden Jahr steht die moderate Modernisierung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit im Mittelpunkt.

Die Vermietungserlöse wurden leicht gesteigert. Aufgrund der Pandemie gestaltet sich die Neuvermietung etwas schwieriger. Gerade bei der Nachfrage erleben wir einen Rückgang.

Aufgrund der Entscheidung der Mitglieder die gedachte Dividendenausschüttung in Fenstersicherungen einzusetzen, konnten schon 14 Wohnungen gesichert werden.

Eine Modernisierung des eigenen Kabelnetzes durch die Telekom ist mit geringeren Kosten als prognostiziert in den Betriebskostenabrechnungen sichtbar; auch der Zaunkönigweg wurde angeschlossen. Dadurch sind wir in einem weiteren Schritt in Richtung "Wohnen im digitalen Zeitalter" gegangen.

Die Sanierung der Balkone Zaunkönigweg 1, 5 und 7 wurde von Anfang 2020 auf den Herbst verschoben, damit die Mieter in der Pandemie den Balkon noch nutzen konnten. Ab September geht es los.

Der Umbau Josefstr. 2/4 wird vom Architekten soweit vorbereitet, dass Angebote angefordert werden können.

In zwei Häusern mussten die Grundleitungen (aus dem Jahr 1927) sehr aufwendig erneuert werden.

Die neu entstandenen Parkplätze Leostr. 11/13 konnten alle vermietet werden.

Die Kettelergasse ist bis auf die Beleuchtung fertiggestellt und erlaubt einen schönen Eintritt in unsere kleine aber feine Genossenschaft.

Alle weitergeführten und neuen Aktivitäten führen in ihrer Bündelung letztendlich zur Erfüllung des Zieles, unsere Genossenschaft ihrem satzungsgemäßen Auftrag entsprechend in die Lage zu versetzen, für heutige und künftige Generationen soziales, angenehmes Wohnen zu angemessenen Preisen bieten zu können.

Wirtschaftliche Entwicklung und Risiken

Da mit einer grundlegenden Änderung der Situation auf dem Wohnungsmarkt kurz- und mittelfristig nicht zu rechnen ist, sind weiterhin intensive Bemühungen zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes notwendig.

Es wird eine der vordringlichen Aufgaben sein, den Standard des Wohnungsbestandes den Anforderungen des Marktes anzupassen, nicht zuletzt, um Leerstände und die damit verbundenen Mietausfälle zu vermeiden bzw. gering zu halten.

Unsere Geschäftspolitik ist auf eine dauerhafte Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes ausgelegt.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in Grenzen.

Bei unvorhergesehenen größeren Sanierungsmaßnahmen stehen freie Grundschulden zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Jahresverlauf jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2020 gesichert.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2019 sind nicht eingetreten.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt.

Als Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung im Raum Witten, sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen; dies insbesondere vor dem Hintergrund weiter enorm steigender öffentlicher Abgaben und Energiekosten und somit rasant steigender Nebenkosten.

Auch an dieser Stelle sollte die Pandemie erwähnt werden. Durch unser modernes Büro konnten kurzfristig Homeoffice - Plätze eingerichtet werden und somit sind wir für die ungewisse Zukunft gerüstet.

Aussichten und „Danke schön“

Der Vorstand sieht die Zukunft der SAW als gesichert an. Weiterhin sollte eine verhaltene Ausgabenpolitik getätigt werden.

Dadurch wird der Bestand gestärkt und die Umsetzung der anstehenden Sanierungen können erfolgen.

An dieser Stelle, vielen Dank an unsere langjährigen Geschäftspartner und Handwerker.

Auch dem Aufsichtsrat wird für seine offene und konstruktive Zusammenarbeit gedankt.

Leider kann das Team 65+ zur Zeit nicht so planen und handeln wie gewünscht. Vielen, vielen Dank an das Team 65+ für ihre neuen Ideen, welche demnächst hoffentlich verwirklicht werden können.

Dank natürlich auch an unser Mitarbeiterteam, welches unsere Arbeit sehr erleichtert.

Zum Schluss wollen wir uns aber vor allem bei Ihnen, unseren Mietern und Mitgliedern, bedanken. Durch Ihr Engagement auf vielfältige Weise macht es den Genossenschaftsgedanken erst sichtbar. Bleiben Sie am Ball aber vor allem gesund.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss i.H.v. **151.978,09 €**, einen Betrag von 15.200,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Außerdem wurden 123.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Eine Dividendenzahlung soll auch in diesem Jahr nicht erfolgen, sondern wie in den letzten Jahren weiterhin in die Fenstersicherungen der Parterrewohnungen fließen.

Der Aufsichtsrat hat von seiner Sonderkompetenz gemäß §3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie Gebrauch gemacht und den Jahresabschluss 2019 am 23.06.2020 festgestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn i.H.v. **13.778,09 €** den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Die Auszahlung der Geschäftsanteile an die ausgeschiedenen Mitglieder erfolgte im Juli 2020.

Witten, im September 2020

Der Vorstand



gez. Johannes Wilgenbus



gez. Barbara Studinski

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen.

In gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurde er vom Vorstand ausführlich über wesentliche Geschäftsvorgänge hinsichtlich der Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert.

Beschlussfassungen erfolgten nach ausführlicher Beratung.

Zu den Schwerpunkten der Tätigkeiten bei der Prüfung und Überwachung der Geschäftstätigkeit des Vorstandes gehörten vor allem:

- Der Jahresabschluss 2019 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates geprüft und wird vom Aufsichtsrat den Mitgliedern zur Annahme empfohlen
- Der Wirtschafts-, und Finanzplan für das Jahr 2020 wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand beraten und beschlossen
- Der Kassenprüfungsausschuss prüfte die Buchführung der Genossenschaft

In diesem Jahr scheiden aufgrund gesetzlicher Sonderregelungen zur Eindämmung der Pandemie keine Mitglieder des Aufsichtsrates aus. Die Amtszeit der normalerweise ausscheidenden zwei Mitglieder verlängert sich um 1 Jahr.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2019 mit Anhang zu genehmigen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung weiterhin, über die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2019 wie vorgeschlagen zu beschließen.

Der Jahresabschluss 2018 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Es wurde festgestellt, dass der Vorstand seinen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist.

In der Aufsichtsratssitzung am 12.02.2020 wurde das Prüfergebnis zusammen mit der Verbandsprüferin und dem Vorstand umfassend erörtert. Es ergaben sich keinerlei Einwendungen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung an.

Zum Abschluss bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und den Mitarbeitern/innen der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Witten, im September 2020

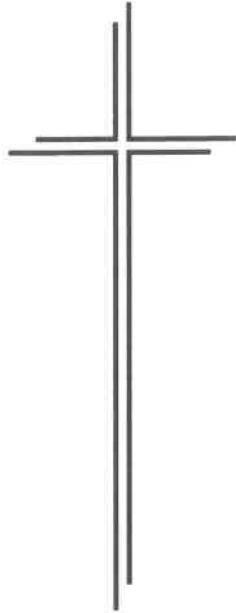
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



gez. Klaus-Peter Neumann

Totengedenken

Leider verstorbene Mitglieder seit der letzten Versammlung:



Jan Nowak	20.08.2019
Ingrid Bothe	23.09.2019
Heinrich Knaup	15.10.2019
Margarete Rykalski	17.11.2019
Hildegard Sauer	12.12.2019
Antonino Vadala	09.01.2020
Elke Roschewitz	24.03.2020
Wolfgang Finke	20.06.2020
Christel Wetter	27.06.2020

Anhang A

des Jahresabschlusses 31.12.2019

(Genossenschaften)

der

Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e.G.

Josefstraße 7 · 58455 Witten

A. Allgemeine Angaben

Die Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e.G. hat ihren Sitz in Witten und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bochum unter der Reg.-Nr.: 239.

Der Jahresabschluss für das Jahr 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 erstellt. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. für Genossenschaften zugrunde gelegt.

Im Interesse einer besseren Klarheit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Sachanlagevermögen

Herstellungskosten

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei Zugängen werden eigene Verwaltungsleistungen und ggf. Regiebetriebsleistungen in angemessenem Umfang aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- **Immaterielle Vermögensgegenstände**
linear mit 25 % Abschreibungssatz
- **Grundstücke mit Wohnbauten**
Abschreibungssatz bei Wohnbauten 2 %
Abschreibungssatz bei Garagen 5 %
- **Grundstücke mit anderen Bauten**
Abschreibungssatz 2 %
- **Betriebs- und Geschäftsausstattung**
linear mit 10 %, 20 %, 25 % und 33 % Abschreibungssatz

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

Finanzanlagen waren im Jahr 2019 nicht vorhanden.

Umlaufvermögen

Unter „Unfertige Leistungen“ sind die mit den Mietern im Folgejahr noch abzurechnenden, umlagefähigen Betriebskosten sowie Kosten für Sammelheizungsanlagen ausgewiesen.

Leerstände wurden mit einer pauschalen Wertberichtigung berücksichtigt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zweifelhafte bzw. uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind bereits im Wesentlichen ausgeglichen, eine Wertberichtigung war nicht erforderlich.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und über die Laufzeit der Darlehen, längstens 10 Jahre, abgeschrieben.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben sind zum Nennbetrag, höchstens jedoch zu den darauf geleisteten Einzahlungen, angesetzt.

Rückstellungen

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sie beinhalten Jahresabschluss- u. Prüfungskosten, Rückstellung für VBG und Urlaubsverpflichtungen, sowie eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen.

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G). Ein Rechnungszinsfluss entfällt, da die Restlaufzeit unter einem Jahr liegt. Der Gehaltstrend kann aus dem gleichen Grunde entfallen.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die in den ersten drei Monaten nachgeholt werden, wurden im Jahr 2019 nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind sämtlich zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2019

AK/HK 01.01.2019	Veränderungen 2019			AK/HK 31.12.2019	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2019	Zugang Abschrei- bungen 2019	Abgang kumulierte Abschrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2019
	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen						
€									

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

10.016,73	0,00	0,00	0,00	10.016,73	9.538,73	260,00		9.798,73	218,00
-----------	------	------	------	-----------	----------	--------	--	----------	--------

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

11.958.546,73	160.546,69	0,00	324,87	12.119.418,29	6.824.369,00	216.537,23	0,00	7.040.906,23	5.078.512,06
---------------	------------	------	--------	---------------	--------------	------------	------	--------------	--------------

Grundstücke mit anderen Bauten

245.185,01	0,00	0,00	0,00	245.185,01	132.425,08	8.656,51	0,00	141.081,59	104.103,42
------------	------	------	------	------------	------------	----------	------	------------	------------

Grundstücke ohne Bauten

553.032,10	0,00	0,00	0,00	553.032,10	0,00	0,00	0,00	0,00	553.032,10
------------	------	------	------	------------	------	------	------	------	------------

Betriebs- und Geschäftsausstattung

89.370,86	5.568,37	902,82	0,00	94.036,41	39.772,86	8.584,37	902,82	47.454,41	46.582,00
-----------	----------	--------	------	-----------	-----------	----------	--------	-----------	-----------

Bauvorbereitungskosten

730,96	0,00	0,00	-324,87	406,09	0,00	0,00	0,00	0,00	406,09
--------	------	------	---------	--------	------	------	------	------	--------

12.846.865,66	166.115,06	902,82	0,00	13.012.077,90	6.996.566,94	233.778,11	902,82	7.229.442,23	5.782.635,67
---------------	------------	--------	------	---------------	--------------	------------	--------	--------------	--------------

Anlagevermögen insgesamt

12.856.882,39	166.115,06	902,82	0,00	13.022.094,63	7.006.105,67	234.038,11	902,82	7.239.240,96	5.782.853,67
---------------	------------	--------	------	---------------	--------------	------------	--------	--------------	--------------

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten und Kosten für Sammelheizungsanlagen in Höhe von 463.214,53 € enthalten (Vorjahr 456.157,61 €).

Leerständen wird durch eine Wertberichtigung Rechnung getragen.

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 12.232,27 € haben 2.748,99 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr 6.010,41 €).

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

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene.

Sonstige Rückstellungen

In den Rückstellungen sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für Prüfungskosten, Jahresabschlusshilfe	16.750,00 €
Unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten nachgeholt wird	0,00 €
Urlaubsrückstellung	10.067,58 €
Sonstige Verwaltungskosten	1.600,00 €
Verpflichtungsrückstellungen	10.000,00 €
Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen	<u>0,00 €</u>
	<u>38.417,58 €</u>

Eine Steuerrückstellung aufgrund der Abgeltungssteuer war nicht zu bilden, da laut Beschlussvorlage von Vorstand und Aufsichtsrat vom Antragswahlrecht des § 34 Abs. 16 KStG Gebrauch gemacht wurde. Die Voraussetzung für die Anwendung dieser Vorschrift besteht fort.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Restlaufzeit, sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Restlaufzeit, sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
€						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.654.442,66	304.534,19	1.675.381,95	1.674.526,52	3.654.442,66	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.412,41	19.012,56	9.399,85	0,00	28.412,41	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	551.999,16	551.999,16				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.876,00	13.876,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.021,71	138.021,71	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.997,06	14.997,06	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	4.401.749,00	1.042.440,68	1.684.781,80	1.674.526,52	3.682.855,07	

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	304.534,19 €	227.867,93 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.012,56 €	17.921,17 €
Erhaltene Anzahlungen	551.999,16 €	544.319,32 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.876,00 €	13.422,19 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.021,71 €	80.571,70 €
Sonstige Verbindlichkeiten	14.997,06 €	24.225,01 €
	1.042.440,68 €	908.327,32 €

D. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	0,00 €	0,00 €
Zinsaufwendungen	0,00 €	731,00 €

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nachfolgend erläutert – folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	0,00 €	0,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	49,68 €	62,69 €
Auflösung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen	1.971,43 €	2.621,78 €
Sonstige Erträge früherer Jahre	<u>1.903,77 €</u>	<u>354,91 €</u>
	<u>3.924,88 €</u>	<u>3.039,38 €</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist kein Betrag von außergewöhnlicher Größenordnung enthalten.

E. Sonstige Angaben

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder zu vermerkende finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben etc.). Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit eigenen Mitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter	1 Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1 Vollzeitbeschäftigte
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3 Teilzeitbeschäftigte

Mitglieder des Vorstandes:

Johannes Wilgenbus
Boris Bartsch (bis 31.01.2019)
Barbara Studinski

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus-Peter Neumann	Vorsitzender
Angelika Kordel	stellv. Vorsitzende
Ulrike Kahla	
Bibiana Troost	
Hans-Georg Hoffmeister	
Jörg Dobrunz	

Witten, im August 2020

Vorstand:



gez. Johannes Wilgenbus



gez. Barbara Studinski

Anhang B

des Jahresabschlusses 31.12.2019

(Genossenschaften)

1. Aktiva
2. Passiva
3. Gewinn- und Verlustrechnung
4. Entwicklung der Bilanzsumme

Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		218,00	478,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.078.512,06		5.134.177,73
2. Grundstücke mit anderen Bauten	104.103,42		112.759,93
3. Grundstücke ohne Bauten	553.032,10		553.032,10
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.582,00		49.598,00
5. Bauvorbereitungskosten	406,09	5.782.635,67	730,96
 Anlagevermögen insgesamt		<u>5.782.853,67</u>	<u>5.850.776,72</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		463.214,53	456.157,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.232,27		17.629,84
2. Sonstige Vermögensgegenstände	9.670,64	21.902,91	50.338,56
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.566,79		11.140,78
2. Bausparguthaben	240.701,98	258.268,77	191.231,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
 Bilanzsumme		<u><u>6.526.239,88</u></u>	<u><u>6.577.275,01</u></u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	19.800,00		16.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	270.751,35		280.146,20
3. aus gekündigten Anteilen	8.850,00	296.401,35	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.348,65 € (11.003,80 €)			
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	347.870,00		332.670,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 15.200,00 € (0,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	615.000,00		615.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	811.167,86	1.774.037,86	674.762,19
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 13.405,67 € (0,00 €)			
davon für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € (60.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		96.626,74
Jahresüberschuss (im Vorjahr Jahresfehlbetrag)	151.978,09		-143.221,07
Einstellungen in (im Vorjahr Entnahmen aus) Ergebnisrücklagen	138.200,00	13.778,09	60.000,00
Eigenkapital insgesamt		2.084.217,30	1.932.184,06
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	1.856,00		
Sonstige Rückstellungen	38.417,58	40.273,58	51.867,09
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.654.442,66		3.884.352,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.412,41		46.333,58
3. Erhaltene Anzahlungen	551.999,16		544.319,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.876,00		13.422,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.021,71		80.571,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	14.997,06	4.401.749,00	24.225,01
davon aus Steuern: 4.038,37 € (4.466,01 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
Bilanzsumme		6.526.239,88	6.577.275,01

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.558.614,10	1.567.378,49
2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.056,92	-34.705,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.056,87	4.102,53
4. Sonstige betriebliche Erträge		37.973,68	26.435,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		743.028,81	700.039,56
Rohergebnis		<u>865.672,76</u>	<u>863.171,72</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	194.065,96		189.524,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	42.951,58	237.017,54	43.301,52
davon für Altersversorgung	0,00 € (3.109,55 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		234.038,11	526.716,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		81.031,04	81.511,83
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		216,26	166,87
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		83.856,17	89.392,48
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.856,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		<u>228.090,16</u>	<u>-67.109,00</u>
12. Sonstige Steuern		76.112,07	76.112,07
Jahresüberschuss (im Vorjahr Jahresfehlbetrag)		<u>151.978,09</u>	<u>-143.221,07</u>
Gewinnvortrag		0,00	96.626,74
Einstellung in Ergebnismrücklagen		138.200,00	0,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		0,00	60.000,00
Bilanzgewinn		<u>13.778,09</u>	<u>13.405,67</u>

Entwicklung der Bilanzsumme von 2016 – 2019

