



**Gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgenossenschaft eG
in Bergneustadt**



Geschäftsbericht über das Jahr 2019

Kennzahlenübersicht

	in	2019	2018	2017	2016	2015
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	1.154	1.154	1.275	1.296	1.344
Gewerbeeinheiten	Anz.	2	2	4	4	4
Sonstige Einheiten	Anz.	0	0	0	0	0
Garagen und Einstellplätze	Anz.	118	105	114	117	117
Wohnfläche	qm	70.791	70.791	79.203	80.322	83.926
Gewerbefläche	qm	0	0	0	0	0
Wohn- und Nutzfläche	qm	70.791	70.791	79.203	80.322	83.926
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	22.964	23.300	24.192	22.176	21.329
Sachanlagevermögen	T€	19.832	19.340	19.334	19.387	18.336
Sachanlagenintensität	%	86,4	83,0	79,9	87,4	86,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.292	913	1.331	1.909	1.907
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	859	847	827	717	635
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	48,9	48,4	47,3	49,2	52,0
Eigenkapital (langfristig)	T€	10.639	10.416	10.488	8.340	7.749
Eigenkapitalquote	%	46,3	44,7	43,3	37,6	36,3
Langfristiges Fremdkapital	T€	9.111	9.802	10.536	10.673	10.408
Fremdkapitalquote	%	39,7	42,1	43,6	48,1	48,8
Umsatzerlöse	T€	5.289	5.379	5.430	5.283	5.162
Cashflow	T€	1.145	863	3.000	1.345	693
Aktivierete Eigenleistungen	T€	35	38	91	122	166
Planmäßige Tilgung	T€	669	701	637	649	609
Ausschüttung	T€	0	0	0	0	0
Verfügbarer Cashflow	T€	441	124	2.272	574	-82
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	276,41	270,20	239,95	237,73	216,36
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	128,70	138,46	133,03	132,88	124,01
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,9	0,6	9,7	3,7	1,2
Eigenkapitalrentabilität	%	2,3	-0,6	20,4	7,3	0,4

	in	2019	2018	2017	2016	2015
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten insgesamt	T€	3.815	3.742	4.025	4.042	4.002
Durchschnittliche Sollmieten	€/qm/mtl.	4,49	4,40	4,23	4,19	3,97
Sollmieten Wohnungen	T€					
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/qm/mtl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösschmälerungen	T€	224	219	348	415	499
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,26	0,26	0,37	0,43	0,50
Instandhaltungskosten	T€	1.283	1.564	1.419	1.486	1.473
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,51	1,84	1,49	1,54	1,46
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	T€	1.698	1.637	1.895	1.904	1.803
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	2,00	1,93	1,99	1,98	1,79
Fremdkapitalzinsen	T€	185	199	209	217	220
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,22	0,23	0,22	0,23	0,22
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	805	783	770	671	603
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,95	0,92	0,81	0,70	0,60
Verwaltungskosten	T€	924	983	974	996	906
je Bewirtschaftungseinheit	€/VE	773,00	825,00	740,00	744,00	653,00
Mieterwechsel	Anz.	104	111	127	146	137
Fluktuationsquote	%	9,0	9,6	9,9	11,2	10,2
Leerstand am Bilanzstichtag	WE	76	69	110	115	173
Leerstandsquote	%	6,6	6,0	8,6	8,8	12,8
In Relation zur Jahressollmiete						
Instandhaltungskosten	%	33,6	41,8	35,3	36,8	36,8
Fremdkapitalzinsen	%	4,8	5,3	5,2	5,4	5,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	21,1	20,9	19,1	16,6	15,1
Verwaltungskosten	%	24,2	26,3	24,2	24,6	22,6
Erlösschmälerungen	%	5,9	5,9	8,6	10,3	12,5

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Unternehmens	5
1.1 Geschäftsmodell.....	5
1.2 Ziele und Strategien	6
1.3 Forschung und Entwicklung.....	6
2. Wirtschaftsbericht	7
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	7
2.2 Geschäftsverlauf.....	8
2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	14
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	16
3.1 Prognosebericht	16
3.2 Chancenbericht	17
3.3 Risikobericht.....	18
4. Risikoberichterstattung in Bezug auf Verwendung von Finanzinstrumenten	19

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt ist eine Wohnungsvermietungsgesellschaft in der Rechtsform einer Genossenschaft.

Sie verwaltet 1.154 eigene Wohnungen in insgesamt 153 Objekten. Außerdem sind zwei Sonstige Einheiten, zu denen eine Begegnungsstätte im „Quellenweg 22“ und die Verwaltungszentrale des Büro- und Betriebsgebäudes „Am Klitgen 3“ gehören, vorhanden.

Weiterhin werden drei städtische Gebäude mit dem Zweck der Entmietung umfänglich verwaltet und in diesem Zuge unter anderem eine vorhandene Begegnungsstätte „Breslauer Str. 36“ betreut. Eines der drei Gebäude wurde Ende Oktober vollständig leergezogen und die Verwaltung vereinbarungsgemäß an den Eigentümer zurückgegeben. Dieses Gebäude soll durch den Eigentümer in 2020 vollständig zurückgebaut werden.

In den Wohnquartieren befinden sich zusätzlich 118 Garagen und Carports, die vorrangig von Mitgliedern angemietet werden.

Wie in den Vorjahren befanden sich auch am 31.12.2019 sechs Häuser mit einer Wohnfläche von 4.121 m² in der Preisbindung. Allerdings wurden in 2019 die Förderdarlehen von drei dieser Gebäude, namentlich Hohler Weg 10 und 12 sowie In der Bockemühle 6, abgelöst. Die Bindung wird deshalb zum Ende des Jahres 2029 für diese Gebäude auslaufen.

Der gesamte Wohnungsbestand liegt im Gebiet der Stadtgemeinde Bergneustadt.

1.2 Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist geregelt in der Satzung § 2 Abs. 1 „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Hieraus lässt sich ableiten, dass die Bestandsbewirtschaftung nicht der Gewinnmaximierung dient, sondern vorrangig der angemessenen Wohnungsbereitstellung.

Strategisch ist es die Aufgabe der Genossenschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand, vornehmlich aus den 1960er und 1970er Jahren, deutlich zu modernisieren. Dazu wurde eine Portfolioplanung entwickelt, die auf der Ebene der Quartiere nach neueren Kenntnissen in den Gremien der Genossenschaft stets aktualisiert wird.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden einerseits durch Aufnahme von Fremdmitteln bei gleichzeitiger Erhöhung der Mieterträge und andererseits durch Veräußerung besonders schwierig zu bewirtschaftender Teile des Bestandes finanziert. Beide Finanzierungsmöglichkeiten wurden allerdings in 2019 nicht angewendet. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind ausschließlich aus vorhandenen Eigenmitteln getätigt, wobei der Bestand an Finanzmitteln planmäßig auf ein notwendiges Maß zurückgeführt wurde.

1.3 Forschung und Entwicklung

Im Rahmen der Möglichkeiten werden gemeinsam mit Energieanbietern verschiedene Themen diskutiert und erprobt, die die Kosten von Energie (Gas, Strom, Wasser) für die Mieter reduzieren können, ohne die GeWoSie eG durch diese höher zu belasten.

Hierbei werden Maßnahmen zur Bereitstellung von Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen genauso erprobt, wie die Schaffung von theoretischen Grundlagen für ein Pooling von Zählereinheiten mit dem Ziel, die Umlagekosten der Zählergrundgebühren für die Mieter zu reduzieren. Insbesondere in diesem Bereich sind noch einige rechtlich ungeklärte Situationen zu diskutieren.

Beide Maßnahmen stehen noch in ihren Anfängen und werden in den kommenden Jahren weiter vorbereitet, wobei die Auswahl der richtigen Partner ein erster Schritt

zur Zielerreichung darstellt. Bei der in 2019 beginnenden Sanierung der Gebäude Breslauer Str. 21 und 23 sind Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen durch den größten örtlichen Stromanbieter, die AggerEnergie, bereitgestellt worden. Die Bewohner dieser Gebäude sollen hierdurch von ökologisch produziertem Strom profitieren. Für weitere Gebäude ist ein ähnliches Vorgehen für 2020 in der Planung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2019 ist die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland durch sehr gute Beschäftigungszahlen und niedrige Finanzierungskosten gekennzeichnet. Gegenüber den weltpolitischen Begebenheiten (Kriege, Brexit) wirkt die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands erstaunlich resistent, obwohl erste Zeichen einer Eintrübung bzw. verstärkt volatiler Entwicklungen erkennbar werden. Die finanzielle Not der Kommunen in NRW und besonders auch in Bergneustadt entspannt sich deutlich gegenüber den Vorjahren. Die umfänglichen Fördermittel des Landes und des Bundes zugunsten der Stadt Bergneustadt bei der Entwicklung des Stadtteiles Hackenberg werden weiter deutlich sichtbar und beeinflussen diesen Teil der Wohnlandschaft positiv.

Der Wohnungsmarkt in Bergneustadt ist ein Angebotsmarkt, das bedeutet, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot zwischenzeitlich übersteigt. Ursächlich hierfür ist unter anderem die seit einigen Jahren verfolgte Strategie der GeWoSie eG den besonders schwierig zu bewirtschaftenden Wohnungsbestand durch Rückbau (oder Verkauf) zu reduzieren, oder umfangreich zu modernisieren.

Allerdings hat dies ebenfalls zur Folge, dass die vom Staat mangelhaft durchgeführte Anpassung von Transferleistungen für ärmere Bevölkerungsteile zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebotes für die davon abhängigen Menschen führt.

2.2 Geschäftsverlauf

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand ist in 2019 gegenüber dem Vorjahr mit 6,6 % (Vorjahr 6,0%) leicht erhöht. Trotz der weiterhin massiven Wohnungsmodernisierungsoffensive in den Wohnquartieren Quellenweg, Hackenberg und Stadtwald, sind vorrangig in den Wohngebieten Nistenbergstr. und Nordstr. weitere Wohnungen nicht mehr bewohnbar. Diese Wohnungen und die dazugehörigen Gebäude sind in einem solch schlechten Zustand, dass auch bei umfänglichen Modernisierungen keine auskömmlichen Mieten erreicht werden können.

Modernisierte Wohnungen werden, trotz erheblich höherer Mietkosten, sehr gut vom Markt angenommen und weiter nachgefragt. Für den Mietermarkt im Bereich der Transferempfänger stehen diese Wohnungen allerdings nicht zur Verfügung, da die staatlichen Leistungen für Transferempfänger hierfür bei weitem nicht ausreichend sind.

Aufgrund der Konzentration der Genossenschaft auf die Andienung nachgefragter, modernisierter Wohnungen in den besseren Lagen entwickelt sich der durchschnittliche Mietzins weiter auf ein übliches Zinsniveau in NRW für städtische Lagen - wie sie in Bergneustadt vorhanden sind - zu.

Die Forderungsausfälle wurden weiter reduziert und haben sich nach vielen Jahren der dringend notwendigen Verringerung auf ein normales Niveau angepasst. Auch hierdurch ist es der Genossenschaft heute möglich die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen dauerhaft zu einem erheblichen Teil aus Eigenmitteln zu stemmen.

Wesentliche Ursache der verbesserten Rahmenbedingungen ergeben sich aus der positiven Entwicklung des Standortes Hackenberg, der sehr guten Nachfrage im Bereich der modernisierten Wohnungen und der Konzentration der eingesetzten Finanzmittel auf bessere Lagen, womit nicht rentierliche Investitionen in schwierigen Lagen vermieden werden.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

In 2019 wurden weitere größere und aktivierbare Gebäudemodernisierungen in der Breslauer Str. durchgeführt. Im Rahmen der umfangreichen aktivierten Modernisierun-

gen in den Wohnungen wurden Gebäudeabschreibungsdauern neu kalkuliert und eben diese verlängert. Auch durch diese Maßnahme ist das Anlagevermögen maßgeblich gegenüber Vorjahren erhöht worden.

Diese Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da im Besonderen im Verlauf der Wohnungsmodernisierungen erhebliche Anstrengungen im Bereich der Strangsanierung für zu- und ableitende Gas- und Wasserleitungen und besonders bei der Elektrik getätigt werden. In vielen Fällen werden die Wohnungsgrößen und die Raumaufteilung zugunsten der Bäder angepasst.

Die Genossenschaft sieht auch in den kommenden Jahren in diesen Maßnahmen einen großen Teil ihrer notwendigen Arbeit.

Die enormen liquiden Mittel aus den Gebäudeverkäufen der letzten Jahre wurden in 2019 für Instandhaltungen und Modernisierungen genutzt. Die Liquidität ist entsprechend gesunken.

Das Eigenkapital wurde trotz der Einbeziehung des Verlustes aus 2018 wieder deutlich erhöht, was zu einer weiteren Verbesserung der Quote auf hervorragende 46,3% führt.

Anders als im Vorjahr 2018 leidet der Gewinn bzw. das Betriebsergebnis in 2019 nicht so stark unter der Modernisierungsstrategie. Gründe hierfür liegen in der Anpassung der Abschreibungslaufzeiten und der Tatsache, dass im vergangenen Jahr endgültig die Folgen der erheblichen Verringerung des Gebäudebestandes und der damit einhergehenden Veränderung in den Vorauszahlungen für Betriebskosten überwunden sind.

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten konnten in 2019 weiter deutlich zurückgeführt werden.

1. Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Langfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	3	0,0	-3
Sachanlagen	19.832	86,4	19.400	83,2	432
Finanzanlagen	161	0,7	161	0,7	0
	<u>19.993</u>	<u>87,1</u>	<u>19.564</u>	<u>83,9</u>	<u>429</u>
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.695	7,4	1.719	7,4	-24
Flüssige Mittel	1.205	5,2	1.955	8,4	-750
Übrige Aktiva	71	0,3	62	0,3	9
	<u>2.971</u>	<u>12,9</u>	<u>3.736</u>	<u>16,1</u>	<u>-765</u>
Gesamtvermögen	<u>22.964</u>	<u>100,0</u>	<u>23.300</u>	<u>100,0</u>	<u>-336</u>
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	739	3,2	766	3,2	-27
Ergebnisrücklagen	9.742	42,4	9.717	41,7	25
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	158	0,7	-67	-0,2	225
	<u>10.639</u>	<u>46,3</u>	<u>10.416</u>	<u>44,7</u>	<u>223</u>
Rückstellungen					
Lang- und mittelfristig	1.011	4,4	978	4,2	33
Kurzfristig	99	0,4	118	0,5	-19
	<u>1.110</u>	<u>4,8</u>	<u>1.096</u>	<u>4,7</u>	<u>14</u>
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	9.111	39,7	9.803	42,1	-692
Kurzfristig	2.104	9,2	1.985	8,5	119
	<u>11.215</u>	<u>48,9</u>	<u>11.788</u>	<u>50,6</u>	<u>-573</u>
Gesamtkapital	<u>22.964</u>	<u>100,0</u>	<u>23.300</u>	<u>100,0</u>	<u>-336</u>

Auch wenn die Stichtagsliquidität im zweiten Jahr in Folge erheblich reduziert wurde, ist die Finanzlage weiterhin geordnet. Die ehemals sehr hohe Liquidität wurde planmäßig im Rahmen der Modernisierungsfinanzierung zurückgeführt. Ggf. notwendige Fremdfinanzierung erfolgt in Form von annuitätischen Darlehen, worauf auch in 2019 aber verzichtet werden konnte, mit Ausnahme der Darlehensablösungen für drei Gebäude mit ehemaligen Förderdarlehen.

2. Finanzlage

	31.12.2019	31.12.2018	Mittelzunahme/ -abnahme
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	19.993	19.564	-429
Finanzierungsmittel	20.761	21.198	-437
Überdeckung	768	1.634	-866
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	1.205	1.955	-750
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.766	1.782	-16
	2.971	3.737	-766
Kurzfristige Verpflichtungen	2.203	2.103	-100
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	768	1.634	-866

Die Ertragskraft des Unternehmens hat sich deutlich verbessert, was durch die Erhöhung der Umsätze, aber noch mehr durch die Verringerung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (durch Überwindung der nachteiligen Auswirkungen der Gebäudeverkäufe aus Vorjahren) und der Verringerung des Personalaufwandes erreicht wurde.

3. Ertragslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung einschließlich					
Bestandsveränderungen	5.175	94,8	5.115	94,5	60
anderen Lieferungen und Leistungen	102	1,9	112	2,1	-10
Andere aktivierte Eigenleistungen	35	0,6	38	0,7	-3
Gesamtleistung	5.312	97,3	5.265	97,3	47
Andere betriebliche Erträge	145	2,7	144	2,7	1
Betriebsleistung	5.457	100,0	5.409	100,0	48
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.137	39,2	2.291	42,4	-154
Personalaufwand	1.381	25,3	1.557	28,8	-176
Abschreibungen	862	15,8	852	15,8	10
Andere betriebliche Aufwendungen	338	6,2	290	5,4	48
Zinsaufwand	185	3,4	199	3,7	-14
Gewinnunabhängige Steuern	292	5,4	292	5,4	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.195	95,3	5.481	101,5	-286
Betriebsergebnis	262	4,7	-72	-1,5	334
Finanzergebnis	-27		-30		3
Neutrales Ergebnis	15		35		-20
Ergebnis vor Steuern	250		-67		317
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	250		-67		317

Die Steigerung der Sollmietenerträge um fast 2% und die Verringerung der Erlöschmälerungen um fast 15% führen in der Summe zu einer verbesserten Ertragssituation. Auch die deutliche Minderung der Umlagenerlöse, die Großteils durch die geänderten Bestandsveränderungen aufgefangen werden, kann an der insgesamt positiven Entwicklung nichts ändern.

Der positive Trend ist allerdings auch der konsequenten Konzentration der Moderni-

sierungen auf gute Lagen geschuldet, wodurch die Instandhaltungsaufwendungen insgesamt deutlich reduziert sind.

Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung 2019 und 2018
nach Leistungsbereichen

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR
<u>I. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung</u>			
Erträge			
Sollmieten	3.815	3.742	73
Umlagenerlöse	1.663	1.870	-207
abzüglich Erlösschmälerungen	-300	-351	51
	5.178	5.261	-83
Bestandsveränderungen	-11	-152	141
	5.167	5.109	58
Eingänge auf abgeschr. Mieten/Aufl. Wertberichtigung	14	14	0
Kalkulatorische Miete	36	36	0
	5.217	5.159	58
Aufwendungen			
Abschreibungen auf Sachanlagen	805	783	22
Auflösung (Zuführung) zu Wertberichtigungen und			
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	37	27	10
Verwaltungskosten	924	983	-59
Betriebskosten (einschließlich Grundsteuer und Kosten			
des Regiebetriebes)	1.698	1.637	61
Instandhaltungskosten (nach Abzug von Kostenerstattun-			
gen für Versicherungsschäden und Schönheitsrep.			
bzw. Ersatzleistungen der Mieter zuzüglich Verwaltungs-			
kosten und Kosten des Regiebetriebes)	1.283	1.564	-281
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35	44	-9
Darlehenszinsen, Bürgschaftsgebühren	185	199	-14
	4.967	5.237	-270
Ergebnis	250	-78	328

Die seit Jahren hohen Verwaltungskosten konnten leicht reduziert werden. Hier zeigen sich weiterhin die erheblichen Anstrengungen des Unternehmens im Rahmen der

betrieblichen Umorganisation, die in 2019 durch die Initialisierung eines Betriebsrates gestärkt wird.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Da in 2019, wie im Vorjahr, keine Fremdmittel aufgenommen wurden (mit Ausnahme der Ablösung von Förderdarlehen), lag die Tilgungsrate ebenfalls in etwa wie im Vorjahr bei ca. 710 TEUR. Insgesamt vermindert sich der Finanzmittelbestand in 2019 wie im Vorjahr planmäßig durch die umfangreichen Instandhaltungen und vor allem Wohnungsmodernisierungen sowie der beginnenden Gebäudesanierung (Breslauer Str. 21/23), die aus Eigenmitteln finanziert wurden.

Insbesondere der positive Jahresüberschuss führt letztlich gegenüber dem Vorjahr zu einem positiveren Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit von fast 400 TEUR.

Diese Entwicklung wird bei den Investitionstätigkeiten genutzt und führt zu einem negativen Cash flow aus Investitionstätigkeit von ca. 379 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Durch die erhebliche Tilgung der Darlehen verringert sich der Finanzmittelbestand planmäßig in der Summe um ca. 750 TEUR. Dies entspricht in der Höhe in etwa der Entwicklung des Vorjahres und reduziert den Bestand an flüssigen Mitteln, der aufgrund der Gebäudeverkäufe aus Vorjahren erheblich angewachsen war.

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2019:

	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	250	-67
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	862	852
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	33	78
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	0
Cashflow	1.145	863
Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-19	-19
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	16	-19
Zunahme sonstiger Passiva	110	28
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.252	853
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-1.292	-913
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.292	-913
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	700	0
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-669	-701
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-722	-32
Abnahme der Geschäftsguthaben	-19	-2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-710	-735
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-750	-795
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.955	2.750
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.205	1.955

Für die Zielsetzung der Genossenschaft sind die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren wie Mitglieder-/Mieterzufriedenheit ebenso wichtig zu werten. Vor diesem Hintergrund wurde in 2019 eine Mieterbefragung durchgeführt, die an eine Befragung aus dem Jahre 2009 anknüpft. Die Ergebnisse wurden den Mitgliedern und Mietern im Rahmen von MieterInformations-Schreiben erläutert und im Aufsichtsrat umfangreich diskutiert.

Das Gesamtergebnis der Befragung zeichnet ein sehr positives Bild der Leistungen der Mitarbeiter, auch im Vergleich zu benachbarten Genossenschaften, und eine positive

Entwicklung für die erheblichen, althergebrachten Schwierigkeiten der Genossenschaft im Rahmen der Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes.

Die Genossenschaft unterstützt das Leben in Bergneustadt auf vielfältige Weise. So wurde die Gartenpflege für das Freibad übernommen, um dadurch die Attraktivität unserer Stadt zu fördern. Eine Maßnahme, die allen Bewohnern, natürlich auch den Mietern der Genossenschaft, zugutekommt.

Weiterhin wird eine GeWoSie Begegnungsstätte in Zusammenarbeit mit dem Dietrich-Bonhoeffer-Haus im größten Wohnquartier, dem „Stadtwald“, unterhalten. In vielen Informations- und Gesprächsveranstaltungen werden nachbarschaftliche Aktivitäten gefördert. Die Genossenschaft organisiert mehrere Veranstaltungen im Rahmen der städtischen „Ferienfreizeit“ im Frühjahr, Sommer und Herbst und ist damit, vor allem in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, ein wesentlicher Träger der Freizeitgestaltung in Bergneustadt geworden.

Verschiedene Behinderten-, Frauen-, Kinder- und Jugendgruppen werden, teilweise vorrangig gemeinsam mit der städtischen „BGS Hackenberg“ unterhalten.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Zur Mitte des ersten Quartals des Jahres 2020 bricht eine weltweite Pandemie aus, die das Leben aller Menschen, aller Unternehmen und auch der Genossenschaft weitgehend bestimmt. Durch weitreichende Pandemiebestimmungen in Abstimmung mit dem Betriebsrat ist es der Geschäftsführung gelungen, den Geschäftsverkehr weitgehend unbeeindruckt aufrecht zu erhalten.

Welche Auswirkungen die Pandemie auf das Geschäftsjahr 2020 letztlich haben wird ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Bisher konnte die wichtige Umsiedelung der Mieter aus den städtischen Häusern Schöne Aussicht 4 und Breslauer Str. 36 weiter planmäßig vollzogen werden. Ob dies auch über das gesamte Jahr 2020 gelingen wird, ist fragwürdig, zumal ein großer Teil

der betroffenen Mieter auch als besonders gefährdete Personen im Rahmen der Pandemie gelten dürfte.

Die Tätigkeiten im Rahmen der Umsiedlungen werden die Mitarbeiter der GeWoSie eG in jedem Fall weiterhin intensiv beschäftigen. Daneben wird die Modernisierung von nicht vermietungsfähigen Wohnungen in guten Lagen weiter vorangetrieben. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Erneuerung der Flachdächer zu Pultdächern in der Breslauer Str.

Entgegen der Erwartungen aus 2018 konnte in 2019 ein sehr gutes Geschäftsergebnis erzielt werden. Dieser Trend wird auch für das Folgejahr 2020 vorausgesagt, unter den Einschränkungen der nicht absehbaren Auswirkungen der Pandemie.

Ein Teil der Investitionsmaßnahmen in 2020 sollen aus der bereits zugeflossenen Liquidität im Rahmen der Veräußerungsgewinne aus 2017 und Vorjahre finanziert werden. Im Laufe des Jahres wird es aber auch wieder zu regulären Fremdfinanzierungen für aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen kommen müssen.

3.2 Chancenbericht

Die Zukunftschancen der Genossenschaft liegen nach wie vor in der Erhöhung der Gebäudewerte durch weitere Modernisierung. Diese sichtbaren Veränderungen in Bergneustadt erhöhen das Ansehen der Genossenschaft auf dem Wohnungsmarkt erkennbar.

Weiterhin ergeben sich Möglichkeiten zur Mietpreisanpassung und damit zur Stärkung der Ertragskraft und dauerhaften Erhöhung der liquiden Mittelzuflüsse. Angemessenere Mieterträge werden auf dem Wohnungsmarkt besser akzeptiert, da Mietinteressenten heute einen relativ höheren Betrag ihrer Einkünfte von vornherein für die Wohnungsanmietung veranschlagen. Minderungen der Ertragsentwicklung aufgrund der Pandemie werden dauerhaft nicht erwartet.

3.3 Risikobericht

Wenngleich die Leerstände deutlich niedriger sind als in früheren Jahren, so bleiben sie trotzdem überdurchschnittlich im Vergleich aller Genossenschaftsbetriebe in NRW. Weitere Modernisierungen von Wohnraum in guten Lagen sollen den positiven Trend weiter stabilisieren. Gleichzeitig wird in einzelnen Lagen ein Verkauf von Gebäuden in der steten Diskussion der Gremien von Aufsichtsrat und Vorstand nicht fehlen. Die weiterhin notwendigen Investitionen müssen in den kommenden Jahren auch durch angepasste Mieterträge rentabel gehalten werden. Die gute Konjunktur in Bergneustadt ist weiterhin notwendig, um die Nachfrage nach dem vorgehaltenen Wohnraum zu bewahren.

Die Forderungsausfälle sind seit zwei Jahren auf ein erträgliches Maß reduziert worden. Trotzdem wird die Genossenschaft gerade in diesem Bereich weiterhin ein scharfes Auge auf die Entwicklung halten; insbesondere hier werden Auswirkungen durch die Pandemie erwartet, die aber nicht von Dauer sein werden.

Die weitere Angleichung der durchschnittlichen Mieterträge auf das Niveau vergleichbarer Wohnlagen in NRW ist nach wie vor eine der wesentlichsten Voraussetzungen, um auch zukünftig für die Herausforderungen des Marktes gewappnet zu sein.

Die veränderten gesellschaftlichen Normwerte des Umgangs mit Eigentum und/oder Nachbarn beeinflussen zunehmend das Wohnumfeld. Rücksichtnahme oder Einsicht für Menschen in besonderen Lebenslagen nehmen ab. Gemeinsame Aktivitäten oder positive freiwillige Tätigkeiten für die Hausgemeinschaft werden seltener, aber gleichzeitig wichtiger. Die Zufriedenheit vieler Mieter sinkt, obwohl die tatsächlichen strukturellen Gegebenheiten in den Gebäuden und Wohnungen durch Modernisierung und intensivere Instandhaltung objektiv verbessert werden. Hier hat die Pandemiesituation in der Mieterschaft scheinbar zu einem positiven Umdenken geführt, ob dies von Dauer getragen sein wird, ist abzuwarten.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf Verwendung von Finanzinstrumenten

Die immer noch geringe Ertragskraft lässt keine erhöhte Risikobereitschaft des Unternehmens zu.

Im kommenden Jahr werden vermutlich wieder Fremdmittel notwendig, um die Modernisierungs- und Instandhaltungsziele zu erreichen. Die vorhandenen Annuitätendarlehen, als derzeit alleinige Fremdfinanzierungsmittel, sind zeitlich ausgewogen und mit langen Laufzeiten verbunden. Sie sind durchgängig mit Grundpfandrechten gesichert. Außerplanmäßige Tilgungen können nach Bedarf gestaltet werden.

Im Rahmen von intensiven Ertüchtigungen von relativ jüngeren Gebäuden mit Baujahren aus den 1990er Jahren, werden weiterhin sukzessiv gebundene Baudarlehen abgelöst, um damit zukünftig – am Ende der 10-jährigen Bindungsfrist – erhöhte Mieterträge in diesen Gebäuden generieren zu können. Durch die Strategie der letzten Jahre sind Risiken durch Liquiditätsabflüsse minimiert und planbar.


Georg Freidhof


Utz Walter

Bergneustadt, im April 2020

Gewinn- und Verlust-Rechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.186.401,65	5.266.214,61
b) aus Betreuungstätigkeit	50.820,74	77.533,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.637,75	34.634,79
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-11.309,51	-151.694,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	35.260,00	38.484,46
4. Sonstige betriebliche Erträge	162.116,40	177.372,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.137.312,52	2.290.556,28
Rohergebnis	3.337.614,51	3.151.988,58
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.034.295,30	1.113.290,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	346.689,47	443.263,15
<i>davon für Altersversorgung € 115.860,64 (Vj.: € 197.126,46)</i>		
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	862.255,43	851.657,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	340.211,21	290.285,29
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.297,68	1.297,68
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	212.649,43	229.754,77
<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 28.146,00 (Vj.: € 30.686,00)</i>		
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	289,48	198,46
Ergebnis nach Steuern	542.521,87	224.836,52
12. Sonstige Steuern	292.223,62	292.200,04
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	250.298,25	-67.363,52
14. Verlustvortrag	67.363,52	0,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	25.029,83	0,00
16. Bilanzgewinn/-verlust	157.904,90	-67.363,52

1. Allgemeine Angaben

Die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt hat ihren Sitz in 51702 Bergneustadt, Am Klitgen 3, und ist eingetragen beim Amtsgericht Köln im Genossenschaftsregister GnR-Nr. 756.

Der Jahresabschluss für 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 nach den vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben, Abweichungen in der Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind nicht vorgenommen worden.

Angaben, die alternativ in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden dürfen, werden durchweg in den Anhang aufgenommen.

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Allgemeines zu Bilanzierung und Bewertung

2.1.1. Bilanzierung

Die Bilanz wird nach der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Die Ergebnisverwendung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. In die gesetzliche Rücklage sind gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung der Mindestbetrag in Höhe von 10% des

Jahresüberschusses einzustellen. In 2019 wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet, die Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage für das Geschäftsjahr 2019 wurde vorgenommen.

Aktivierungs- und Passivierungswahlrechte wurden dahingehend in Anspruch genommen, dass Verwaltungskosten bei Herstellungskosten (nachträgliche Herstellungskosten) im Bereich Sachanlagevermögen nicht aktiviert wurden.

Sollte von diesem allgemeinen Grundsatz abgewichen worden sein, sind die Ausnahmen unter den Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen aufgeführt.

Die Bilanzierungsmethoden des Vorjahres wurden in 2019 beibehalten.

2.1.2. Bewertung

Die Immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um lineare Abschreibung bewertet.

In 2019 sind im Unternehmen aktivierungspflichtige Leistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 35.260,00 angefallen. Die Aktivierung der Eigenleistungen erfolgte über die GuV-Position „Andere aktivierte Eigenleistungen“.

Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartsbarwertverfahren (Teilwertverfahren) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richtlinien 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszins von 2,71% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,75% zugrunde gelegt. Der Rechnungszins entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum jeweiligen Bilanzstichtag bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre. Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre (1,97%) beträgt zum Bilanzstichtag € 659.230,00.

Aus der Verlängerung des Zeitraumes für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von

7 auf 10 Jahre ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 29.263,00. Für diesen Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB.

Die Zuführung wegen Verzinsung in Höhe von € 19.064,00 ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen worden.

Sonstige Rückstellungen

1. Rückstellungen für Beihilfen

Anspruch und Leistungshöhe ergeben sich aus § 12 der Beihilfeverordnung NRW (BVO) vom 5. November 2009 i.V. mit § 75 Abs. 7 des Landesbeamtengesetzes NRW vom 14. Juni 2016 sowie der Verordnung über die Gewährung von Beihilfen in Krankheits-, Geburts- und Todesfällen an Angestellte, Arbeiter und Auszubildende (BVOAng) vom 9. April 1965.

Die Rückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren ermittelt.

Basis der Rückstellung:

Dynamik der Teilwertprämien:	2%
Biometrische Rechnungsgrundlagen:	Richttafeln 2018 G
Rechnungszins:	1,97%
Dynamik der Beihilfekosten:	2%
Wahrscheinlichkeitstafeln:	2018
Fluktuation:	Keine

Die Zuführung wegen Verzinsung in Höhe von € 8.486,00 ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen worden.

2. Rückstellung für Altersteilzeit

Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehaltsanpassungen von 1% errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Rechnungszins von 0,58% für Dezember 2019 bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von einem Jahr.

Zur Absicherung der Altersteilzeitverpflichtung wurde ein Wertpapier an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von € 78.823,70 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtung beträgt am Bilanzstichtag € 68.436,00.

Der übersteigende Betrag in Höhe von € 10.387,70 wird auf der Aktivseite unter der Bilanzposition „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

3. Die Höhe der zum 31.12.2019 gebildeten Rückstellungen für Urlaubsansprüche ermittelt sich auf Grundlage des Erfüllungsbetrages. Die Rückstellung wurde in voller Höhe dem Personalaufwand zugeordnet.

4. Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden ermittelt auf Grundlage des Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Aufwendungsdarlehen der NRW Bank sind vollständig passiviert.

2.2. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Der Anlagenspiegel entwickelt sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	AK/HK	kum. Abschreibungen	Abschreibungen des	Abschreibungen auf	kum. Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2019 EUR	EUR	EUR	31.12.2019 EUR	01.01.2019 EUR	Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	71.606,11	0,00	0,00	71.606,11	68.775,11	2.816,00	0,00	71.591,11	15,00	2.831,00
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	36.150.142,99	1.244.146,29	0,00	37.394.289,28	17.357.163,74	791.945,00	0,00	18.149.108,74	19.245.180,54	18.792.979,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	724.693,18	0,00	0,00	724.693,18	389.714,17	12.862,00	0,00	402.576,17	322.117,01	334.979,01
Grundstücke ohne Bauten	49.235,17	0,00	0,00	49.235,17	0,00	0,00	0,00	49.235,17	49.235,17	49.235,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	670.941,02	46.425,54	40.812,65	676.553,91	448.502,02	54.632,43	40.406,62	462.727,83	213.826,08	222.439,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	1.343,25	0,00	1.343,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.343,25	0,00
	37.595.012,36	1.291.915,08	40.812,65	38.846.114,79	18.195.379,93	859.439,43	40.406,62	19.014.412,74	19.831.702,05	19.399.632,43
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.397,70	0,00	0,00	10.397,70	0,00	0,00	0,00	0,00	10.397,70	10.397,70
Andere Finanzanlagen	670,00	0,00	0,00	670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670,00	670,00
	161.067,70	0,00	0,00	161.067,70	0,00	0,00	0,00	0,00	161.067,70	161.067,70
Anlagevermögen insgesamt	37.827.686,17	1.291.915,08	40.812,65	39.078.786,60	18.264.155,04	862.255,43	40.406,62	19.086.003,85	19.992.784,75	19.563.531,13

Die nutzbaren immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und technischen Nutzungsdauer bewertet. Die Abschreibungen wurden linear vorgenommen und erfolgten pro rata temporis im Jahr des Zugangs. Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem Sammelposten eingestellt und auf 5 Jahre verteilt abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden entsprechend der vom Vorstand angenommenen gebäudespezifischen Nutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten wurden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Kosten für Außenanlagen werden über eine Laufzeit von 15 Jahren planmäßig abgeschrieben. Garagen werden über eine Laufzeit von 20 Jahren planmäßig abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden ebenfalls linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Die Vorräte sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie die Warenbestände sind mit dem gewogenen Durchschnitt angesetzt.

Unter den unfertigen Leistungen sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert, vermindert um angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, angesetzt.

Sonstige Vermögensgegenstände, welche erst nach dem Bilanzstichtag entstehen und einen größeren Umfang haben, sind nicht vorhanden. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.2019 in €	Einstellung des Bilanzgewinn 2018 in €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2019 in €	Stand 31.12.2019 in €
Gesetzliche Rücklage	1.468.186,55	0,00	25.029,83	1.493.216,38
Bauerneuerungsrücklage	1.954.899,97	0,00	0,00	1.954.899,97
Andere Ergebnisrücklagen	6.293.796,70	0,00	0,00	6.293.796,70
Summe	<u>9.716.883,22</u>	<u>0,00</u>	<u>25.029,83</u>	<u>9.741.913,05</u>

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen wurde eine Rückstellung gebildet. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter 2.1.2.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2019 €	Inanspruch- nahme 2019 €	Auflösung 2019 €	Zuführung 2019 €	Stand 31.12.2019 €
Beihilfe	379.778,00	7.415,00	0,00	8.486,00	380.849,00
Urlaubsrückstellung	7.300,00	7.300,00	0,00	18.900,00	18.900,00
Prüfungskosten	21.000,00	21.000,00	0,00	24.000,00	24.000,00
Beiträge zur VBG	9.600,00	8.941,29	658,71	9.300,00	9.300,00
Abschlusskosten	7.500,00	7.421,44	78,56	10.000,00	10.000,00
Archivierungskosten	35.000,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00
Steuerberatungskosten	2.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	2.000,00
Altersteilzeitrückstellung	78.174,00	10.334,00	0,00	596,00	68.436,00
	540.352,00	64.411,73	737,27	73.282,00	548.485,00
abzüglich Deckungsver- mögen Altersteilzeit	-74.826,73				-68.436,00
	<u>465.525,27</u>				<u>480.049,00</u>

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt € (Vorjahr)	Restlaufzeiten				gesichert € (Vorjahr)	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr € (Vorjahr)	mehr als 1 Jahr € (Vorjahr)	davon			
				1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.111.125,42 (9.816.125,20)	691.912,83 (682.447,63)	8.419.212,59 (9.133.677,57)	2.367.984,54 (2.459.709,86)	6.051.228,05 (6.673.967,71)	9.111.125,42 (9.816.125,20)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.739.963,80 (1.738.690,13)	1.739.963,80 (1.738.690,13)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.685,75 (64.167,84)	76.685,75 (64.167,84)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	169.032,13 (50.048,36)	169.032,13 (50.048,36)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	42.140,93 (50.730,94)	41.625,15 (49.699,38)	515,78 (1.031,56)	515,78 (1.031,56)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	11.138.948,03 (11.719.762,47)	2.719.219,66 (2.585.053,34)	8.419.728,37 (9.134.709,13)	2.368.500,32 (2.460.741,42)	6.051.228,05 (6.673.967,71)	9.111.125,42 (9.816.125,20)	

GPR: Grundpfandrecht

Erst nach dem Stichtag rechtlich entstehende Verbindlichkeiten in größerem Umfang bestehen nicht.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen mit wesentlichem Umfang bestehen nicht.

2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Eine Aufgliederung der Umsatzerlöse war gem. § 288 HGB nicht erforderlich, da es sich nicht um eine große Kapitalgesellschaft handelt.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 19.064,00, Aufwendungen aus der

Aufzinsung für die Rückstellung von Beihilfen in Höhe von € 8.486,00 und Aufwendungen aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von € 596,00. Die Zinserträge aus dem Deckungsvermögen für die Altersversorgungsverpflichtungen in Höhe von € 1,35 wurden mit den Zinsaufwendungen saldiert gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von € 16.490,39 enthalten. Davon entfallen € 5.774,31 auf Erträge aus Anlageverkäufen, € 737,27 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, € 1.884,96 auf Eingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen und andere Erträge früherer Jahre in Höhe von € 8.093,85.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten.

3. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt (ohne Auszubildende und ohne Vorstand):

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte*	16	17
Teilzeitbeschäftigte	4	6
Geringfügig Beschäftigte	1	4
	<u>21</u>	<u>27</u>

*davon Mitarbeiter des Regiebetriebes: 11

Entwicklung der Geschäftsguthaben 2019:

	Zahl der Mitglieder Geschäftsjahr	Geschäftsguthaben Geschäftsjahr
Stand 01.01.	1.310	766.087,75 €
Zugang	93	54.010,12 €
<u>Abgang</u>	<u>136</u>	<u>81.261,60 €</u>
<u>Stand 31.12.</u>	<u>1.267</u>	<u>738.836,27 €</u>

Die Anzahl der Anteile verbleibender Mitglieder beläuft sich am 31.12.2019 auf insgesamt 1.267 Mitglieder mit 4.957 Anteilen und einem Geschäftsguthaben von 743.550,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 vermindert um 27.251,48 €.

Auf den Nennbetrag dieser Anteile in Höhe von 743.550,00 € waren zum Bilanzstichtag 4.713,73 € noch nicht eingezahlt.

Es besteht keine Haftsumme. Es besteht damit keine Nachschusspflicht für unsere Mitglieder.

Es bestehen Leasingverträge mit einem Jahresgesamtvolumen 2019 an zu zahlenden Leasingraten von € 8.757,42. Die Leasingverträge betreffen ausschließlich Gegenstände des Verwaltungsbereichs.

Zuständiger Prüfungsverband, dem die Genossenschaft angehört, ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Mitglieder des Vorstandes:

- Georg Freidhof, Bilanzbuchhalter
- Utz Walter, Notar a.D.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind bzw. waren:

- Christian Baumhof, Bankkaufmann, -Vorsitzender-
- Uwe Middelhaue, Rechtsanwalt, -stellvertretender Vorsitzender-
- Sadettin Gültekin, technischer Angestellter,
- Ingrid Moknine, kaufmännische Angestellte,
- Patrick Schladitz, Steuerberater,
- Kai von der Linde, Bankkaufmann,
- Andreas Wagner, Beamter,

4. Weitere Angaben

Beteiligungen mit einem Anteilsbesitz größer oder gleich 20% bestehen in folgendem Umfang:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 31.12.2018	letztes Jahres- ergebnis 2018
BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft Bergneustadt mbH	Bergneustadt	100%	487.375,51 €	25.439,02 €

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses war der Jahresabschluss 2019 der BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH noch nicht aufgestellt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind bei der GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für 2019 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von € 250.298,25 ausgewiesen. Der Bilanzverlust des Vorjahres (2018) in Höhe von € 67.363,52 wurde gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 27.06.2019 auf die neue Rechnung vorgetragen.

Über den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von € 157.904,90 entscheidet gem. § 35 die Mitgliederversammlung. Dieser wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2019 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Bergneustadt, den 22. April 2020

Der Vorstand

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a large, stylized cursive signature. The second signature is a smaller, more compact cursive signature.