



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



Blick über die Dächer mit Photovoltaik, Breslauer Str. 21 – 27

Kennzahlenübersicht

	In	2020	2019	2018	2017	2016
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	1.154	1.154	1.154	1.275	1.296
Gewerbereinheiten	Anz.	2	2	2	4	4
Sonstige Einheiten	Anz.	0	0	0	0	0
Garagen und Einstellplätze	Anz.	118	118	105	114	117
Wohnfläche	Qm	70.791	70.791	70.791	79.203	80.322
Gewerbefläche	Qm	0	0	0	0	0
Wohn- und Nutzfläche	Qm	70.791	70.791	70.791	79.203	80.322
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	22.980	22.964	23.300	24.192	22.176
Sachanlagevermögen	T€	20.617	19.832	19.340	19.334	19.387
Sachanlagenintensität	%	89,7	86,4	83,0	79,9	87,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.609	1.292	913	1.331	1.909
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	824	859	847	827	717
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	49,0	48,9	48,4	47,3	49,2
Eigenkapital (langfristig)	T€	10.884	10.639	10.416	10.488	8.340
Eigenkapitalquote	%	47,4	46,3	44,7	43,3	37,6
Langfristiges Fremdkapital	T€	9.007	9.111	9.802	10.536	10.673
Fremdkapitalquote	%	39,2	39,7	42,1	43,6	48,1
Umsatzerlöse	T€	5.298	5.289	5.379	5.430	5.283
Cashflow	T€	1.127	1.145	863	3.000	1.345
Aktivierete Eigenleistungen	T€	41	35	38	91	122
Planmäßige Tilgung	T€	713	669	701	637	649
Ausschüttung	T€	0	0	0	0	0
Verfügbarer Cashflow	T€	373	441	124	2.272	574
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	287,95	276,41	270,20	239,95	237,73
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	127,23	128,70	138,46	133,03	132,88
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,8	1,9	0,6	9,7	3,7
Eigenkapitalrentabilität	%	2,3	2,3	-0,6	20,4	7,3

	in	2020	2019	2018	2017	2016
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten insgesamt	T€	3.885	3.815	3.742	4.025	4.042
Durchschnittliche Sollmieten	€/qm/mtl.	4,57	4,49	4,40	4,23	4,19
Sollmieten Wohnungen	T€					
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/qm/mtl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösschmälerungen	T€	264	224	219	348	415
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,31	0,26	0,26	0,37	0,43
Instandhaltungskosten	T€	1.535	1.283	1.564	1.419	1.486
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,81	1,51	1,84	1,49	1,54
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	T€	1.724	1.698	1.637	1.895	1.904
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	2,03	2,00	1,93	1,99	1,98
Fremdkapitalzinsen	T€	167	185	199	209	217
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,20	0,22	0,23	0,22	0,23
Abschreibungen auf Wohn- u. Geschäftsb.	T€	769	805	783	770	671
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,91	0,95	0,92	0,81	0,70
Verwaltungskosten	T€	840	924	983	974	996
je Bewirtschaftungseinheit	€/VE	703,00	773,00	825,00	740,00	744,00
Mieterwechsel	Anz.	99	104	111	127	146
Fluktuationsquote	%	8,6	9,0	9,6	9,9	11,2
Leerstand am Bilanzstichtag	WE	85	76	69	110	115
Leerstandsquote	%	7,4	6,6	6,0	8,6	8,8
In Relation zur Jahressollmiete						
Instandhaltungskosten	%	39,5	33,6	41,8	35,3	36,8
Fremdkapitalzinsen	%	4,3	4,8	5,3	5,2	5,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	19,8	21,1	20,9	19,1	16,6
Verwaltungskosten	%	21,6	24,2	26,3	24,2	24,6
Erlösschmälerungen	%	6,8	5,9	5,9	8,6	10,3

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.....	7
2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	8
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	15
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 2020

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 zwei städtische Gebäude mit dem Zweck der Entmietung umfangreich verwaltet und in diesem Zuge unter anderem eine vorhandene Begegnungsstätte „Breslauer Str. 36“ betreut. Ein weiteres noch in 2019 verwaltetes Gebäude wurde zwischenzeitlich in 2020 und Frühjahr 2021 durch den Eigentümer vollständig zurückgebaut.

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

Wie in den Vorjahren befanden sich auch am 31.12.2020 sechs Häuser mit einer Wohnfläche von 4.121 m² in der Preisbindung. Allerdings wurden bereits 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 durch Aufnahme von Fremdmitteln und durch Veräußerung besonders schwierig zu bewirtschaftender Teile des Bestandes finanziert. Veräußerungen von Bestandsteilen wurden in 2020 nicht vorgenommen, allerdings gab es Fremdmittelaufnahme in Höhe von insgesamt 660 T€, teilweise als kfw-Darlehen zur energetischen Dacherneuerung an drei Gebäuden. Alle Fremdmittel wurden zur aktivierbaren Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung eingesetzt.

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 den Vermieter zu belasten.

Bei den in 2019 beginnenden und 2020 fortgeführten Sanierung der Gebäude Breslauer Str. 21 und 23 und Breslauer Str. 17 und 19 sind Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen durch den größten örtlichen Stromanbieter, der AggerEnergie, bereitgestellt worden. Die Bewohner dieser Gebäude sollen hierdurch von ökologisch produziertem Strom profitieren. Für weitere Gebäude ist ein ähnliches Vorgehen für 2021 in der Umsetzung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In 2020 ist die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie gekennzeichnet. Die Beschäftigungszahlen sind im Vergleich immer noch gut und niedrige Finanzierungskosten kennzeichnen weiterhin die wirtschaftlichen Möglichkeiten. Trotz der enormen Auswirkungen der Pandemie in der öffentlichen Wahrnehmung ist die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands erstaunlich resistent. Dies ist auch den umfangreichen staatlichen Finanzhilfen zu verdanken. Die 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 2020 gegenüber dem Vorjahr mit 7,4% (Vorjahr 6,6%) 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 solchen schlechten Zustand, dass auch bei umfänglichen Modernisierungen keine auskömmlichen Mieten erreicht werden können.

Modernisierte Wohnungen werden, trotz erheblich höherer Mietkosten, 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 sind nach vielen Jahren der dringend notwendigen Verringerung auf ein überdurchschnittlich gutes 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.

Ein Teil des erhöhten Leerstandes ist auf die schwierigere Situation in der Vermietung durch Corona-bedingte Einschränkungen, aber auch durch die zeitliche Dauer der Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

In 2020 wurden weitere energetische Dachmodernisierungen in der Breslauer Str. und in der Nistenbergstr. durchgeführt. Auch im Rahmen der aktivierbaren Wohnungsmodernisierungen, vorrangig im Quartier Stadtwald, wurden Gebäude durch einen Gutachter bewertet und die Abschreibungszeiträume angepasst. Alleine durch diese Maßnahme sind die Abschreibungshöhen für das Jahr 2020 um mehr als 105 T€ gemindert.

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 moderner Bäder angepasst. Die Nutzungsdauer für die Gebäude und die Wohnungen ist erheblich erhöht. Die Genossenschaft sieht auch in den kommenden Jahren in diesen Maßnahmen einen großen Teil ihrer notwendigen Arbeit.

Aufgrund der hervorragenden Bonitätswerte der Genossenschaft sind die liquiden Mittel am Finanzmarkt leicht zu guten Zinskonditionen zu beschaffen.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 47,4% leicht über dem guten Vorjahresniveau, trotz der Aufnahme neuer Finanzmittel.

Der Gewinn bzw. das positive Betriebsergebnis ist geringfügig höher als im Vorjahr. Trotz der höheren Leerstände und der Kostenzunahme im Bausektor konnte dieses Ergebnis durch die Anpassung der Abschreibungslaufzeiten und die Anpassung der Miethöhen in den besseren Lagen erreicht werden.

Sowohl die kurzfristigen, als auch die langfristigen Verbindlichkeiten, besonders die Darlehensverbindlichkeiten, sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt in 2020 leicht gesunken.

1. Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Langfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Sachanlagen	20.617	89,7	19.832	86,4	785
Finanzanlagen	161	0,7	161	0,7	0
	<u>20.778</u>	<u>90,4</u>	<u>19.993</u>	<u>87,1</u>	<u>785</u>

Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten

Kurzfristig

Unfertige Leistungen/Vorräte	1.742	7,6	1.695	7,4	47
Flüssige Mittel	352	1,5	1.205	5,2	-853
Übrige Aktiva	108	0,5	71	0,3	37
	<u>2.202</u>	<u>9,6</u>	<u>2.971</u>	<u>12,9</u>	<u>-769</u>
Gesamtvermögen	<u>22.980</u>	<u>100,0</u>	<u>22.964</u>	<u>100,0</u>	<u>16</u>

Kapitalstruktur**Eigenkapital**

Geschäftsguthaben	730	3,2	739	3,1	-9
Ergebnisrücklagen	9.925	43,2	9.742	42,4	183
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	229	1,0	158	0,8	71
	<u>10.884</u>	<u>47,4</u>	<u>10.639</u>	<u>46,3</u>	<u>245</u>

Rückstellungen

Lang- und mittelfristig	1.060	4,6	1.011	4,4	49
Kurzfristig	54	0,2	99	0,4	-45
	<u>1.114</u>	<u>4,8</u>	<u>1.110</u>	<u>4,8</u>	<u>4</u>

Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten

Langfristig	9.007	39,2	9.111	39,7	-104
Kurzfristig	1.975	8,6	2.104	9,2	-129
	<u>10.982</u>	<u>47,8</u>	<u>11.215</u>	<u>48,9</u>	<u>-233</u>
Gesamtkapital	<u>22.980</u>	<u>100,0</u>	<u>22.964</u>	<u>100,0</u>	<u>16</u>

Die Stichtagsliquidität wurde auch in 2020 planmäßig zurückgeführt und hat nun seinen Bestimmungswert erreicht. Bereits in 2020 wurden annuitätische Neudarlehen aufgenommen, um die umfangreichen Instandhaltungen und Modernisierungen durchzuführen. Insgesamt ist die planmäßige Darlehenstilgung aber höher als die Aufnahme von Fremdmitteln.

2. Finanzlage

	31.12.2020	31.12.2019	Mittelzunahme/ -abnahme
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	20.778	19.993	-785
Finanzierungsmittel	20.951	20.761	190
Überdeckung	173	768	-595
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	352	1.205	-853
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.850	1.766	84
	2.202	2.971	-769
Kurzfristige Verpflichtungen	2.029	2.203	174
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	173	768	-595

Die Ertragskraft des Unternehmens ist unverändert gegenüber dem Vorjahr. Der Mehraufwand für die Hausbewirtschaftung konnte in anderen Bereichen fast vollständig neutralisiert werden. Hierdurch ist das Betriebsergebnis ebenfalls beinahe unverändert im Vergleich zum Vorjahr.

3. Ertragslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen anderen Lieferungen und Leistungen	5.264	96	5.175	94,8	89
Andere aktivierte Eigenleistungen	70	1,3	102	1,9	-32
	41	0,7	35	0,6	6
Gesamtleistung	5.375	98,0	5.312	97,3	63
Andere betriebliche Erträge	105	1,9	145	2,7	-40
Betriebsleistung	5.480	99,9	5.457	100,0	23
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.334	42,6	2.137	39,2	197
Personalaufwand	1.344	24,5	1.381	25,3	-37
Abschreibungen	824	15,0	862	15,8	-38
Andere betriebliche Aufwendungen	279	5,1	338	6,2	-59
Zinsaufwand	167	3,0	185	3,4	-18
Gewinnunabhängige Steuern	292	5,3	292	5,4	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.240	95,5	5.195	95,3	45
Betriebsergebnis	240	4,4	262	4,7	-22
Finanzergebnis	-24		-27		3
Neutrales Ergebnis	38		15		23
Ergebnis vor Steuern	254		250		4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	254		250		4

Trotz der Erhöhung der Erlösschmälerungen um beinahe 15% übersteigt die Steigerung der Sollmieten diesen Wert um das Doppelte. Insgesamt erhöhen sich die Erträge aus der Hausbewirtschaftung um 101 T€, während die Aufwendungen sich, trotz einer wiederholt deutlichen Verringerung der Verwaltungsaufwendungen bei gleichzeitig ca. 20% Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um 88 T€ erhöhen.

Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung 2020 und 2019
nach Leistungsbereichen

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR
<u>I. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung</u>			
Erträge			
Sollmieten	3.885	3.815	70
Umlagenerlöse	1.674	1.663	11
abzüglich Erlösschmälerungen	-344	-300	-44
	<u>5.215</u>	<u>5.178</u>	<u>37</u>
Bestandsveränderungen	36	-11	47
	<u>5.251</u>	<u>5.167</u>	<u>84</u>
Eingänge auf abgeschr. Mieten/Aufl. Wertberichtigung	31	14	17
Kalkulatorische Miete	36	36	0
	<u>5.318</u>	<u>5.217</u>	<u>101</u>
Aufwendungen			
Abschreibungen auf Sachanlagen	769	805	-36
Auflösung (Zuführung) zu Wertberichtigungen und			
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	7	37	-30
Verwaltungskosten	840	924	-84
Betriebskosten (einschließlich Grundsteuer und Kosten			
des Regiebetriebes abzüglich Erstattung Stromkosten)	1.724	1.698	26
Instandhaltungskosten (nach Abzug von Kostenerstattun-			
gen für Versicherungsschäden und Schönheitsrep.			
bzw. Ersatzleistungen der Mieter zuzüglich Verwaltungs-			
kosten und Kosten des Regiebetriebes)	1.535	1.283	252
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13	35	-22
Darlehenszinsen, Bürgschaftsgebühren	167	185	-18
	<u>5.055</u>	<u>4.967</u>	<u>88</u>
Ergebnis	<u>263</u>	<u>250</u>	<u>13</u>

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR
II. <u>Sonstige betriebliche Tätigkeit</u>			
Erträge			
Geschäftsbesorgung BVG	3	3	0
Leistungen Regiebetrieb für Dritte	67	99	-32
Aktiviert Eigenleistungen	41	35	6
Skontoerträge	18	28	-10
Andere Erträge	0	18	-18
	<u>129</u>	<u>183</u>	<u>-54</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	0	5	-5
Übrige Aufwendungen	6	2	4
Verrechnete Personal- und Sachkosten			
Geschäftsbesorgung für BVG u.a.	70	102	-32
Modernisierungstätigkeit	76	62	14
	<u>152</u>	<u>171</u>	<u>-19</u>
Ergebnis	<u><u>-23</u></u>	<u><u>12</u></u>	<u><u>-35</u></u>
Betriebsergebnis	<u><u>240</u></u>	<u><u>262</u></u>	<u><u>-22</u></u>

	2020 EUR	2019 EUR	Veränderung Vorjahr EUR
III. <u>Beteiligungs- und Finanzergebnis</u>			
Erträge			
Erträge aus Beteiligungen und andere Finanzanlagen	0	1	-1
	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>-1</u>

Aufwendungen

Aufzinsung Pensionsrückstellung	16	19	-3
Aufzinsung Sonstige Rückstellungen	8	9	-1
	<u>24</u>	<u>28</u>	<u>-4</u>
Ergebnis	<u><u>-24</u></u>	<u><u>-27</u></u>	<u><u>3</u></u>

Die Erträge aus der Sonstigen betrieblichen Tätigkeit verringern sich, vor allem durch die Verringerung der Verwaltungstätigkeit für die Stadt Bergneustadt durch Rückgabe des entmieteten Gebäudes Schöne Aussicht 6.

Insgesamt führt das negative Ergebnis der Sonstigen betrieblichen Tätigkeit zu einem um ca. 8% schwächeren Betriebsergebnis als im Vorjahr.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

In 2020 wurden 660 T€ Fremdmittel aufgenommen, davon wurden 609 T€ in 2020 ausbezahlt, wobei die planmäßige Tilgung mit 713 T€ noch etwas höher liegt. Insgesamt vermindern sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. 104 T€.

Der Cashflow aus Geschäftstätigkeit in Höhe von 890 T€ kann den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 1.609 T€ nicht ausgleichen. Der Finanzmittelbestand reduziert sich entsprechend planmäßig. Für zukünftige Investitionen ist vermehrt auf Fremdmittel zurückzugreifen.

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2020:

	2020	2019
	T€	T€
Jahresüberschuss	254	250
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	824	862
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	49	33
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	0
Cashflow	<u>1.127</u>	<u>1.145</u>

Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-45	-19
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-84	16
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-108	110
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	890	1.252
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-1.609	-1.292
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.609	-1.292
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	609	700
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-713	-669
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	0	-722
Abnahme der Geschäftsguthaben	-30	-19
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-134	-710
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-853	-750
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.205	1.955
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	352	1.205

Für die Zielsetzung der Genossenschaft sind die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren wie Mitglieder-/Mieterzufriedenheit ebenso wichtig zu werten.

Die in der Vergangenheit vielfältige Unterstützung der Genossenschaft zur Freizeitgestaltung und Gemeinsamkeiten der Bewohner und auch innerhalb der Stadt Bergneustadt konnte in 2020 aufgrund der pandemischen Einschränkungen nur in sehr bescheidenem Maße erbracht werden.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die seit Mitte des ersten Quartals in 2020 ausgebrochene weltweite Pandemie hält das Leben vieler Menschen weiterhin im Bann. Durch weitreichende betriebsinterne

Pandemiebestimmungen wurde, in Abstimmung mit dem Betriebsrat, der Geschäftsverkehr weitgehend unbeeindruckt aufrechterhalten. Allerdings sind zeitliche Einschränkungen im Bereich der Vermietung und bei der Ausführung handwerklicher Tätigkeiten nicht zu vermeiden. Maßgeblich durch diese Verschiebungen kommt es zu einem erhöhten Leerstand, der sich bei andauernder Pandemie weiter verstärken wird. Für Ende des Jahres 2021 wird, aufgrund der langsam voranschreitenden Impfungen, mit einer Normalisierung der Lage gerechnet.

Trotz der Einschränkungen konnte die Umsiedelung der Mieter aus den städtischen Häusern Schöne Aussicht 4 und Breslauer Str. 36 weiter vorangetrieben werden. Dies ist umso erfreulicher, als dass auch von einem insgesamt schnelleren Leerzug des Gebäudes Schöne Aussicht 4 bis Ende 2022 ausgegangen werden kann. Dies wird die Entwicklung des Stadtteils Hackenberg weiter beflügeln.

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 vorangetrieben. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der fortschreitenden Erneuerung der Flachdächer zu Pultdächern in der Breslauer Str.

In 2020 konnte ein gutes Geschäftsergebnis erzielt werden. Dieser Trend wird auch für das Folgejahr 2021 prognostiziert, unter den Einschränkungen der nicht absehbaren dauerhaften Auswirkungen der Pandemie.

Auch die Investitionsmaßnahmen in 2021 werden maßgeblich über reguläre Fremdfinanzierungen, als annuitätische Darlehen, erfolgen.

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 haben sich bisher nicht eingestellt.

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 wieder zu einem positiven Trend führen. Gleichzeitig wird in einzelnen Lagen ein Verkauf oder ein Rückbau 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. Eine dauerhaft gute Konjunktur in Bergneustadt ist ebenfalls notwendig, um die Nachfrage nach dem vorgehaltenen Wohnraum zu bewahren.

Trotz der Pandemie ist es zu erstaunlich wenigen Forderungsausfällen gekommen, ob dies so bleiben wird, ist derzeit nicht absehbar.

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. Hierzu wurde eine allgemeine Mietanpassung, wie sie in einem fünfjährigen Turnus geplant ist, durchgeführt. In 2021 sind hierdurch bereits spürbare Liquiditätszuflüsse erkennbar.

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 und mussten unter Pandemie-Bedingungen fast vollständig aufgegeben werden.

Vor dem Hintergrund der gesamten gesellschaftlichen Lage sinkt die Zufriedenheit vieler Mieter weiter, obwohl die tatsächlichen strukturellen Gegebenheiten in den Gebäuden und Wohnungen durch Modernisierung und intensivere Instandhaltung objektiv verbessert werden. Allerdings hat sich die Mitteilungsbedürftigkeit der Mieter stark reduziert, Beschwerden werden deutlich seltener artikuliert als in Vorjahren.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf Verwendung von Finanzinstrumenten

Die weiterhin zu geringe Ertragskraft lässt keine erhöhte Risikobereitschaft des Unternehmens zu.

Um die Modernisierungs- und Instandhaltungsziele zu erreichen, werden auch in den kommenden Jahren Fremdfinanzierungsmittel benötigt. 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.

Nach den intensiven Ertüchtigungen von relativ jüngeren Gebäuden mit Baujahren aus den 1990er Jahren, wurden gebundene Baudarlehen abgelöst, um damit zukünftig – am Ende der 10-jährigen Bindungsfrist ab 2029 – erhöhte Mieterträge in diesen Gebäuden generieren zu können. Durch die Strategie der letzten Jahre sind Risiken durch Liquiditätsabflüsse minimiert und planbar.

Georg Freidhof

Bergneustadt, im April 2021

Utz Walter

Bilanz zum 31.12.2020

GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

Anlage 1

AKTIVA

A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		15,00	15,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	20.074.367,25		19.245.180,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	309.255,01	322.117,01	322.117,01
3. Grundstücke ohne Bauten	49.235,17		49.235,17
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.158,00	213.826,08	213.826,08
5. Bauvorbereitungskosten	3.689,25	20.616.684,68	1.343,25
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00		150.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.397,70		10.397,70
3. Andere Finanzanlagen	670,00	161.087,70	670,00
Anlagevermögen insgesamt	20.777.767,38		19.992.784,75
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Umlaufvermögen	1.609.402,36		1.573.476,20
2. Andere Vorräte	132.116,46	1.741.518,82	121.188,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.785,53		21.116,07
2. Forderungen aus Bereinigungstätigkeit	9.049,77		13.075,75
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.202,63		3.721,54
4. Sonstige Vermögensgegenstände	33.164,14	68.202,07	22.773,33
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	352.009,64		1.205.105,74
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		40.172,70	10.387,70
BILANZSUMME AKTIVA		22.979.670,61	22.963.629,85

Bergneustadt, den 30.04.2021

PASSIVA

A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.279,89		74.811,60
2. der verbleibenden Mitglieder	730.056,38		738.836,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	785.336,27	1.200,00
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.843,82 (Vorjahr: € 4.713,73)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	1.518.651,28		1.493.216,38
2. Bauernsteuerungsrücklage	1.954.899,97		1.954.899,97
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.451.701,60	9.925.252,85	6.293.796,70
III. Bilanzgewinn			
1. Verlustvortrag	0,00		67.363,52
2. Jahresüberschuss	254.348,90		250.298,25
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	25.434,90	228.914,00	25.029,83
Eigenkapital insgesamt		10.939.503,12	10.714.665,82
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	623.219,00		629.967,00
2. Sonstige Rückstellungen	490.653,00	1.113.872,00	480.049,00
C. Verbindlichkeiten			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
1. Erhaltene Anzahlungen	9.007.337,62		9.111.125,42
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.712.047,70		1.739.963,80
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.654,69		76.685,75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	117.605,43		169.032,13
5. Sonstige Verbindlichkeiten	37.650,05	10.926.295,49	42.140,93
davon aus Steuern: € 12.708,84 (Vj: € 15.966,44)			
davon im Rahmen der sozialen			
Sicherheit: € 1.498,18 (Vj: € 1.916,00)			
BILANZSUMME PASSIVA		22.979.670,61	22.963.629,85

Gewinn- und Verlust-Rechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.227.762,38	5.186.401,65
b) aus Betreuungstätigkeit	44.867,65	50.820,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>25.365,86</u>	51.637,75
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	35.926,16	-11.309,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	41.225,55	35.260,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	145.682,11	162.116,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.333.729,59</u>	<u>2.137.312,52</u>
Rohergebnis	3.187.100,12	3.337.614,51
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	958.798,01	1.034.295,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung € 153.776,45 (Vj.: € 115.860,64)</i>	<u>384.974,49</u>	346.689,47
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	824.330,95	862.255,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	281.667,90	340.211,21
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00	1.297,68
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 23.559,00 (Vj.: € 28.146,00)</i>	191.053,07	212.649,43
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-218,82</u>	<u>289,48</u>
Ergebnis nach Steuern	546.524,52	542.521,87
12. Sonstige Steuern	<u>292.175,62</u>	<u>292.223,62</u>
13. Jahresüberschuss	254.348,90	250.298,25
14. Verlustvortrag	0,00	67.363,52
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>25.434,90</u>	<u>25.029,83</u>
16. Bilanzgewinn	<u><u>228.914,00</u></u>	<u><u>157.904,90</u></u>

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 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 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 Bilanzierungsmethoden des Vorjahres wurden in 2020 beibehalten.

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 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 2020 wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet, die Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage für das Geschäftsjahr 2020 wurde vorgenommen.

2.1.2. Bewertung

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

Die 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. Bei den aktivierten Modernisierungskosten handelt es sich um Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes. Kosten für Außenanlagen werden über eine Laufzeit von 15 Jahren planmäßig abgeschrieben. Garagen werden über eine Laufzeit von 20 Jahren planmäßig abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Objekten wurde die Restnutzungsdauer neu festgelegt. Aus der Verlängerung der Restnutzungsdauer ergab sich im Geschäftsjahr 2020

ein Abschreibungs minderaufwand von insgesamt 105 T€. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden ebenfalls linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Vorräte (Materialbestände des Regiebetriebes) sind mit dem gewogenen Durchschnitt bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Wohnungsleerstand und ähnliche Risiken wurde eine Wertberichtigung gebildet.

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

Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Teilwertverfahren) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richtlinien 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszins von 2,30% 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 (1,60%) beträgt zum Bilanzstichtag € 649.687,00.

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 € 26.468,00. Für diesen Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB.

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:	1,60%
Dynamik der Beihilfekosten:	2%
Wahrscheinlichkeitstafeln:	2018
Fluktuation:	Keine

2. Rückstellung für Altersteilzeit

Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren 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 0,44% für Dezember 2020 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 € 74.669,70 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtung beträgt am Bilanzstichtag € 34.497,00.

Der übersteigende Betrag in Höhe von € 40.172,70 wird auf der Aktivseite unter der Bilanzposition „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

3. Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrags bemessen.

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

2.2. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	AKHK	Zugänge	Abgänge	Umban-	AKHK	kum. Ab-	Abschrei-	Abschrei-	kum. Ab-	Buchwert	Buchwert
	01.01.2020 EUR	EUR	EUR	chungen EUR	31.12.2020 EUR	01.01.2020 EUR	bungen des Geschäftsjahres EUR	bungen auf Abgänge EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	71.608,11	0,00	0,00	0,00	71.608,11	71.691,11	0,00	0,00	71.691,11	16,00	16,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	37.394.299,28	1.583.714,09	0,00	1.343,25	38.979.346,59	18.149.108,74	755.870,80	0,00	18.904.979,54	20.074.367,25	19.245.180,54
Grundstücke mit Geschäftsbau- und anderen Bauten	724.693,18	0,00	0,00	0,00	724.693,18	402.576,17	12.862,00	0,00	415.438,17	309.265,01	322.117,01
Grundstücke ohne Bauten	49.235,17	0,00	0,00	0,00	49.235,17	0,00	0,00	0,00	0,00	49.235,17	49.235,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	678.653,91	21.832,27	977,00	0,00	697.508,18	462.727,83	65.698,35	975,00	517.351,18	180.158,00	213.928,08
Bauvorbereitungskosten	1.343,25	3.689,25	0,00	-1.343,25	3.689,25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.689,25	1.343,25
	38.948.114,79	1.609.315,68	977,00	0,00	40.454.453,57	19.014.412,74	824.330,85	975,00	19.837.768,89	20.819.684,68	19.831.702,05
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	0,00	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	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	0,00	670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670,00	670,00
	161.067,70	0,00	0,00	0,00	161.067,70	0,00	0,00	0,00	0,00	161.067,70	161.067,70
Anlagevermögen insgesamt	39.078.789,90	1.609.315,68	977,00	0,00	40.697.127,18	19.086.003,65	824.330,85	975,00	19.899.359,80	20.777.767,38	19.692.784,76

ANHANG GeWoSie eG Bergneustadt 31.12.2020

Umlaufvermögen

Sonstige Vermögensgegenstände, welche erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich 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 01.01.2020 in €	Einstellung des Bilanzgewinn 2019 in €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2020 in €	Stand 31.12.2020 in €
Gesetzliche Rücklage	1.493.216,38	0,00	25.434,90	1.518.651,28
Bauerneuerungsrücklage	1.954.899,97	0,00	0,00	1.954.899,97
Andere Ergebnisrücklagen	6.293.796,70	157.904,90	0,00	6.451.701,60
Summe	9.741.913,05	157.904,90	25.434,90	9.925.252,85

Rückstellungen

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	EUR
Altersteilzeitverpflichtungen	34.497,00
abzüglich Deckungsvermögen	-34.497,00
	<hr/> 0,00
Beihilfen	401.603,00
Archivierungskosten	35.000,00
Prüfungskosten	23.000,00
Abschlusserstellungs- und Steuerberatungskosten	14.000,00
Beiträge zur VBG	9.300,00
Urlaubsrückstellung	7.750,00
	<hr/> 490.653,00

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	9.007.337,62 (9.111.125,42)	689.498,37 (691.912,83)	8.317.839,25 (8.419.212,59)	2.466.474,27 (2.367.984,54)	5.851.364,98 (6.051.228,05)	9.007.337,62 (9.111.125,42)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.712.047,70 (1.739.963,80)	1.712.047,70 (1.739.963,80)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.654,69 (76.685,75)	51.654,69 (76.685,75)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	117.605,43 (169.032,13)	117.605,43 (169.032,13)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	37.650,05 (42.140,93)	37.650,05 (41.625,15)	0,00 (515,78)	0,00 (515,78)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	10.926.295,49 (11.138.948,03)	2.608.456,24 (2.719.219,66)	8.317.839,25 (8.419.728,37)	2.466.474,27 (2.368.500,32)	5.851.364,98 (6.051.228,05)	9.007.337,62 (9.111.125,42)	

GPR: Grundpfandrecht

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

2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von € 38.031,31 enthalten. Davon entfallen € 498,00 auf Erträge aus Anlageverkäufen, € 2.243,15 auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, € 17.003,12 auf Eingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen und andere Erträge früherer Jahre in Höhe von € 18.287,04.

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

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 16.042,00, Aufwendungen aus der

Aufzinsung für die Rückstellung von Beihilfen in Höhe von € 7.220,00 und Aufwendungen aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von € 297,00.

3. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB mit wesentlichem Umfang bestehen nicht.

Es bestehen Leasingverträge mit einem Jahresgesamtvolumen 2020 an zu zahlenden Leasingraten von € 9.875,29. Die Leasingverträge betreffen ausschließlich Gegenstände des Verwaltungsbereichs.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte*	15	16
Teilzeitbeschäftigte	4	4
Geringfügig Beschäftigte	1	1
	<u>20</u>	<u>21</u>

*davon Mitarbeiter des Regiebetriebes: 11

ANHANG GeWoSie eG Bergneustadt 31.12.2020

Entwicklung des Mitgliederbestandes 2020:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.	1.267	4.957
Zugang	79	316
<u>Abgang</u>	<u>99</u>	<u>387</u>
<u>Stand 31.12.</u>	<u>1.247</u>	<u>4.886</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 8.779,89 € vermindert .

Es besteht keine Haftsumme. Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz keine Nachschüsse zu leisten.

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 Middelhauve, 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 31.12.2019	letztes Jahres- ergebnis 2019
BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft Bergneustadt mbH	Bergneustadt	100%	486.291,07 €	- 1.084,44 €

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses war der Jahresabschluss 2020 der BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH noch nicht aufgestellt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind bei der GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für 2020 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von € 254.348,90 ausgewiesen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres (2019) in Höhe von € 157.904,90 wurde gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 29.10.2020 in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Über den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von € 228.914,00 entscheidet gem. § 35 die Mitgliederversammlung. Dieser wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2020 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Bergneustadt, den 30. April 2021

Der Vorstand

