

1898 - 2020

Seit über 120 Jahren zuständig für gutes Wohnen.

Geschäftsbericht 2019

Gründungsjaar: 1898

Geschäftsstelle:

Am Ennepebogen 1, 58285 Gevelsberg
Telefon: (0 23 32) 9158 - 0
Telefax: (0 23 32) 9158 – 49
info@bauverein-gevelsberg.de
www.bauverein-gevelsberg.de

Amtsgericht Hagen: Genossenschafts-Register Nr. 244

Beteiligungen und Mitgliedschaften:

Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Am Ennepebogen 1, 58285 Gevelsberg

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
Peter-Müller-Str. 16, 40468 Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des
Ennepe-Ruhr-Kreises, Dieckhoffsfeld 1, 58452 Witten

EBZ Service GmbH
Springorumallee 20, 44795 Bochum

DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.), Innere Kanalstr. 69, 50823 Köln

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V.
Am Stadtgraben 9, 48143 Münster

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
c/o „Gilde“ Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH
Knobelsdorffstr. 96, 14050 Berlin

ProCity Gevelsberg e.V., Großer Markt 13, 58285 Gevelsberg

Verband der Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerkes
der Wohnungswirtschaft e.V.
Springorumallee 20, 44795 Bochum

Wohnen in Genossenschaften e. V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Inhalt

Rechtliche Grundlagen	3
Organe der Genossenschaft	4
Mitgliederversammlung	4
Aufsichtsrat	4
Vorstand	5
Bericht des Vorstands/Lagebericht	6
Gegenstand des Unternehmens und Geschäftsverlauf	6
Darstellung der Lage	9
Risiko- und Chancenbericht	11
Prognosebericht	13
Lagebericht der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH	14
Gegenstand des Unternehmens und Geschäftsverlauf	14
Darstellung der Lage	15
Risiko- und Chancenbericht	17
Prognosebericht	17
Ausgewählte Informationen zur Unternehmenslage	18
Bericht des Aufsichtsrats	21
Jahresabschluss	22
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25

Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1898 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hagen unter der lfd. Nr. 244 eingetragen. Nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) hat unsere Genossenschaft auch im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen ein neues Unternehmenskonzept beschlossen. Die Genossenschaft hat ab 01. Januar 1991 den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit partiell steuerpflichtigem Geschäftsbereich angenommen und wickelt die Geschäfte unter diesen Rahmenbedingungen ab.

Die Genossenschaft führt die Firma Bauverein Gevelsberg eG. Sie hat ihren Sitz in Gevelsberg. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Grundsätze einer sozial verantwortbaren, marktorientierten Geschäftspolitik zu beachten und dabei insbesondere eine gute und sichere Wohnversorgung der Mitglieder zu gewährleisten sowie eine unternehmenswirtschaftliche Gesamrentabilität sicherzustellen.

Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen. Die Bestimmungen des § 1 Abs. 2 GenG sind zu beachten. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Voraussetzungen.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Für die Durchführung des Bauträgergeschäftes und weiterer steuerpflichtiger Tätigkeiten hat die Genossenschaft am 10.12.1990 eine Tochtergesellschaft gegründet. Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH ist mit einem Stammkapital von 1 Mio. € ausgestattet.

Die zurzeit gültige Satzung wurde durch die Mitgliederversammlung vom 18.06.2008 beschlossen. Der Geschäftsanteil ist auf 650,00 € festgesetzt und ist sofort beim Beitritt fällig. Der Vorstand kann Zahlungen in Teilbeträgen zulassen. Das Mitglied haftet der Genossenschaft gegenüber mit dem Geschäftsanteil.

Die Genossenschaft ist ein Unternehmen mit offener Mitgliedschaft. Einzelpersonen, Personengesellschaften des Handelsrechts sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts können sich jederzeit um eine Mitgliedschaft bewerben. Über die Aufnahme beschließt der Vorstand. Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben ihre gemeinschaftlichen Rechte in der Mitgliederversammlung durch Beschlussfassung aus.

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 26. Juni 2019 unter Beteiligung von 41 Genossenschaftsmitgliedern statt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 inkl. der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 550.000,00 €, der Geschäftsbericht des Vorstands und der Bericht des Aufsichtsrats für das Jahr 2018 wurden einstimmig angenommen. Dem Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinns 2018 wurde zugestimmt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung 2018 wurde einstimmig angenommen. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2018 einstimmig Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Barbara Kremer, Christa Lohmann und Maïke Schulte-Hermes wurden von der Versammlung für 3 Jahre wiedergewählt.

Aufsichtsrat

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats sind durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt. Jährlich scheidet 1/3 der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen.

Mitglieder des Aufsichtsrates:	Wahlzeit	
Kremer, Barbara	2019 – 2022	Vorsitzende bis 14.07.2019*
Biederbick, Stefan	2018 - 2021	Vorsitzender ab 18.07.2019
Estermann, Peter	2017 – 2020	Stellv. Vorsitzender ab 18.07.2019
Jacobi, Claus	2018 - 2021	
Lohmann, Christa	2019 - 2022	
Lützenbürger, Barbara	2017 - 2020	
Schulte-Hermes, Maïke	2019 - 2022	
Terjung, Ralf	2017 - 2020	

*Frau Kremer hat ihr Mandat aus persönlichen Gründen niedergelegt.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte einen Bau- und einen Rechnungsprüfungsausschuss gebildet.

Nach der Satzung scheidet in diesem Jahr turnusmäßig Peter Estermann, Barbara Lützenbürger und Ralf Terjung aus dem Aufsichtsrat aus und sind durch Neuwahl zu ersetzen.

Herr Estermann hat die satzungsgemäße Altersgrenze erreicht und muss aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Frau Lützenbürger und Herr Terjung können wiedergewählt werden.

Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederwahl ist zulässig.

Mitglieder des Vorstands:

Ryll, Frank, Betriebswirt (VWA) (hauptamtlich)	bis 12.08.2019
Bremer, Volker, Dipl.-Ing. Architekt (hauptamtlich)	
Leweringhaus, Tim, B. A. Real Estate (hauptamtlich)	ab 01.01.2020
Heller, Hans-Georg, Rentner (ehrenamtlich)	ab 18.07.2019

Lagebericht 2019 der Bauverein Gevelsberg eG

1. Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Der Gevelsberger Wohnungsmarkt war weiter von einer in fast allen Teilmärkten konstant hohen Nachfrage geprägt.

Die starke Nachfrage nach Wohnungen, bei denen die Unterkunftskosten die örtlichen festgelegten Angemessenheitsgrenzen nach SGB XII nicht überschreiten, hat sich auf dem hohen Niveau der Vorjahre gehalten. Hier gibt es offensichtlich weiterhin ein knappes Wohnungsangebot.

Ebenso besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach barrierearmem, für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen bezahlbarem Wohnraum in Innenstadtnähe.

Die Wohnungsnachfrage von Flüchtlingen hat in 2019 gegenüber dem Vorjahr weiterhin abgenommen. Aufgrund der Zusammenarbeit mit der Stadt Gevelsberg haben wir in 2019 insgesamt 7 Wohneinheiten an diese Interessentengruppe vermietet.

Insgesamt zeigte sich der Gevelsberger Wohnungsmarkt unter den vorgenannten Bedingungen in nahezu allen Teilmärkten angespannt und somit als Vermietermarkt.

Die Nachfrage ist in fast allen Bereichen weiterhin konstant hoch, ausschließlich für unsere Wohnbebauung in Berge nimmt diese leicht ab. Dort verzeichnen wir zum 31.12.2019 wieder 4 Leerstandswohnungen.

2.2 Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft befindet sich ausschließlich in Gevelsberg und betrug 1.765 Wohnungen zum 31.12.2019 (31.12.2018: 1.750 Wohnungen).

Weiter gehören 550 (2018: 554) Garagen, 34 (34) Parkdeckstellplätze, 100 (82) Tiefgaragenstellplätze, 67 (58) sonstige Einstellplätze, 2 (2) Ladengeschäfte, 1 (1) Bürogebäude, 1 (1) Verwaltungs- und 1 (1) Werkstattgebäude zum Bestand.

Von den Wohnungen sind 1.339 (2018: 1.324) Einheiten (75,86 %, 2018: 75,65 %) frei finanziert und 426 (426) Einheiten (24,14 %, 2018: 24,35 %) öffentlich gefördert. Planmäßig fallen erst wieder im Jahr 2023 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung.

2.3 Grundstückswirtschaft

Im Oktober 2018 haben wir eine Teilfläche von 4.000 qm am östlichen Rand des Jeco-Geländes an der Feldstraße erworben. Die Fläche wird laut Vertrag zum 31.03.2020 vom Verkäufer baureif hergerichtet und an uns übergeben. Konkrete Planungen für eine Wohnbebauung bestehen noch nicht. Nach Vorprüfungen zum Grundstückskauf könnten auf der Fläche ca. 35 bis 40 Wohnungen in 3 oder 4 Gebäuden entstehen.

Neue Standorte werden von uns eingehend geprüft. Derzeit haben wir Kontakt zu Institutionen und Privatpersonen, welche uns Grundstücke im Stadtgebiet angeboten haben. Entsprechende Untersuchungen zur Beurteilung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten auf den angebotenen Flächen werden jeweils durchgeführt.

2.4 Neubautätigkeit/Neubauplanung

Im Berichtszeitraum wurden die Planungen für die Bauvorhaben Heideschulstraße 22 und Hauffer Straße Süd zwecks Schaffung von bezahlbarem Wohnraum überarbeitet und optimiert.

Auf dem 2.036 qm großen Grundstück „Heideschulstraße 22“ werden nunmehr zwei Baukörper mit insgesamt 15 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.157 qm errichtet. Wesentliche Aspekte sind ein innovatives Energiekonzept dieses Niedrigenergiehauses mit der Beheizung beider Gebäude mittels einer Holz-Pellet-Heizung, der Errichtung von Photovoltaikflächen auf den Carports und einer extensiven Begrünung der Dächer.

Das 3.050 qm große Grundstück Hauffer Straße Süd soll mit 24 barrierearmen, öffentlich geförderten Wohneinheiten in drei Gebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 2.000 qm bebaut werden.

Die konkreten Planungen für das ca. 4.000 qm große Grundstück auf dem ehemaligen Jeco-Gelände werden nach Übergabe der geräumten Fläche in Angriff genommen. In 2019 wurden die Abrissarbeiten durchgeführt, deren Abschluss und somit auch der Besitzübergang für Anfang Mai 2020 vorgesehen ist.

2.5 Modernisierung

Modernisierungsmaßnahmen wurden im Zuge der Ertüchtigung der Hülle des Wohngebäudes Breddestraße 13/15 durchgeführt. Hierbei wurde die oberste Geschoßdecke mit einer Speicherbodendämmung versehen. Zudem wurde die in 2018 begonnene Errichtung von Anbaubalkonen in Verbindung mit der Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems in der Lindengrabenstraße 40 im Frühjahr 2019 abgeschlossen.

Die übrigen Modernisierungsarbeiten in unserem Wohnungsbestand umfassten überwiegend durch Nutzerwechsel bedingte Einzelmaßnahmen. In diesem Rahmen wurden 26 Bäder (49) aufgewertet sowie bei 42 Wohnungen (53) eine vollständige Erneuerung der Elektroinstallation und/oder Innentüren durchgeführt. Im Stadtteil Berge wurden bei 11 (11) öffentlich geförderten Wohnungen die Fenster ausgetauscht.

Der Modernisierungsaufwand 2019 betrug inkl. anteiliger Verwaltungsleistungen 896 T€; davon wurden 85 T€ als Herstellungskosten erfasst.

2.6 Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres Hausbesitzes wurden inkl. anteiliger Verwaltungsleistungen, Kosten für unseren Regiebetrieb und nicht aktiviertem Modernisierungsaufwand der o. g. Maßnahmen 3.784 T€ ausgegeben. Ausgabenschwerpunkte in der reinen Großinstandhaltung waren:

- Überarbeitungen der Treppenhäuser inkl. Erneuerung der Wohnungseingangstüren und der Haustüranlagen und Erneuerung der Elektroinstallation bei den Wohnhäusern An der Maus 5,7,11,13,15,17,19,
- Überarbeitung der Treppenhäuser inkl. Erneuerung der Wohnungseingangstüren und der Elektroinstallation in den Wohnhäusern Gartenstraße 27,29,
- Fassadenanstrich und Sanierung der Balkonanlagen in der Breddestraße 13,15,
- Instandsetzung der Hauseingangstreppe und Erneuerung der Tore an den Nebengebäuden Asternstr. 1 – 4, Heideschulstr. 26,28,38,40 und Bredderbruchstr. 70 – 80,
- Sanierung der Laubengänge in der Schnellmarkstraße 3,9 und 15,
- Betonsanierung im Staffelgeschoss des Wohnhauses Im Bredderkamp 4,
- Balkonsanierungen Waldstraße 44 und 58,
- Sanierung des Flachdaches Gartenstraße 10,
- Überarbeitung der Außenanlagen an den Häusern Berchemallee/Burbecker Straße, Taubenstraße/Lerchenstraße, Kiefernweg 1-9, Waldstraße 40, Meisenweg 10,12,14,16, Breddestraße 13 und 15,
- Instandsetzung der Hauszuwegungen Schnellmarkstraße 2-20,
- Erneuerung der Heizungsanlage Fasanenweg 8,
- Instandsetzung der Schuppen hinter den Garagen Schnellmarkstraße 43-53.

Der Gesamtaufwand lag bei 30,73 €/m² Wohn- und Nutzfläche (29,37 €/m²).

2.7 Vermietung

Von unseren 1.765 Genossenschaftswohnungen standen 12 (23) Wohnungen zum 31.12.2019, d.h. 0,68% (1,31%) leer. Bei 8 Wohnungen war der Leerstand markt- und bei 4 Wohnungen instandhaltungs- bzw. modernisierungsbedingt.

1 Wohnung stand länger als 6 Monate leer.

An dem Leerstand von 12 Wohnungen waren die öffentlich geförderten Wohnungen mit 4 Wohnungen beteiligt.

Die Fluktuationsrate ist mit 169 (166) Wohnungskündigungen auf dem Niveau des Vorjahres. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug innerhalb der Genossenschaft, Wechsel des Wohnortes/Lage zur Arbeitsstelle, Sterbefall. Aus unserem Wohnungsbestand von 1.765 WE (1.750 WE) konnten wir 173 WE wohnungssuchenden Mitgliedern zur Verfügung stellen. Hiervon haben wir im Wege des Wohnungstausches 48 (43) Mitgliedern zu der gewünschten Wohnung verholfen.

Durch markt- und modernisierungsbedingte Leerstände sind 99 T€ (102 T€) Erlösschmälerungen entstanden. Unser Großsiedlungsbestand in „Berge-Knapp“ ist an den Erlösschmälerungen mit 18,2 % beteiligt.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand (ohne Gewerbe, Garagen und Stellplätze) bei 4,99 €/m² Wohnfläche (31.12.18: 4,93 €/m²).

Die durchschnittliche monatliche Brutto-Warmmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 484,17 € je Wohneinheit (31.12.18: 479,04 €).

2.8 Investitionen

In das Anlagevermögen wurden folgende Investitionen getätigt:

	2019 T€	2018 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	82
Nachträgliche Baukosten, Neubau	680	132
Modernisierung	85	152
Grundstücke ohne Bauten	97	1
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	10	30
Anlagen im Bau	0	2.531
Bauvorbereitungskosten	40	37
Geleistete Anzahlungen	0	72
	921	3.037
Instandhaltungskosten	3.784	3.575
Gesamtinvestitionen	4.705	6.612

2.9 Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt 1.000 T€. Zusätzlich wurde eine variable Kapitalrücklage in Höhe von 4.000 T€ gewährt. Am 31.12.2019 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögensaufbau

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen	28.934	30.394	-1.460
Umlaufvermögen			
davon langfristig	200	19	181
davon kurzfristig	25.056	24.139	917
Rechnungs- abgrenzungsposten	0	4	- 4
Gesamtvermögen	54.190	54.556	- 366

Vom Gesamtvermögen entfallen 53,4 % (55,7 %) auf das Anlage- und 46,6 % (44,3 %) auf das Umlaufvermögen.

Die Finanzanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.100 T€ verringert. Die Beteiligung an der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Geschäftsjahr durch Abschreibung in Höhe von 1.100 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Wert (Erinnerungswert von 1,00 €) korrigiert.

Der Anstieg der langfristigen sonstigen Vermögensgegenstände resultiert aus der Neueinschätzung der Restlaufzeiten der Forderungen aus Erschließung „Am Ennepebogen“ gegen Dritte.

Vom kurzfristigen Umlaufvermögen entfallen 21.883 T€ auf flüssige Mittel. Diese haben sich um 873 T€ erhöht.

3.2 Kapitalaufbau

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Eigenkapital			
davon langfristig	38.445	38.960	- 515
davon kurzfristig	160	148	12
Rückstellungen			
davon langfristig	2.766	2.499	267
davon kurzfristig	341	91	250
Verbindlichkeiten			
davon langfristig	8.613	8.828	- 215
davon kurzfristig	3.865	4.030	- 165
Gesamtkapital	54.190	54.556	- 366

Vom Gesamtkapital entfallen 71,2 % (71,7 %) auf das bilanzielle Eigenkapital. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 8.536 T€ = 15,8 % (8.749 T€ = 16,0 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von 474 T€ vermindert.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die kurzfristigen Rückstellungen erhöhten sich insbesondere durch die Bildung einer Rückstellung für Verpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied. Diese beträgt 220 T€.

Die Dauerfinanzierungsmittel verminderten sich durch planmäßige Tilgungen um 213 T€.

3.3 Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2019 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtagsliquidität von 20.690 T€ (19.870 T€).

Die Zahlungsfähigkeit war das ganze Jahr 2019 gegeben; die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

3.4 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Jahre 2019 474 T€. Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	958	956	2
Sonstiger Geschäftsbereich	-98	-78	- 20
Betriebsergebnis	860	878	- 18
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-1.067	-85	- 982
Neutrales Ergebnis	-261	83	- 344
Ergebnis vor Steuern	- 468	876	-1.344
Steuern	-6	-7	1
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	- 474	869	-1.343

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtszeitraum um 228 T€ auf 9.832 T€ (2,4 %) gestiegen. Die Grundsollmieten stiegen im Geschäftsjahr um 168 T€. Dieses entspricht einer Steigerung von 2,46 %.

Das negative Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert aus Zinserträgen aus kurzfristigen Geldanlagen in Höhe von 111 T€, denen Aufwendungen aus Abschreibung des Beteiligungsansatzes an der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH in Höhe von 1.100 T€ und aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 78 T€ entgegenstehen.

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Verpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

Im Geschäftsjahr wurden 600 T€ den anderen Ergebnissrücklagen entnommen.

Von dem Bilanzgewinn von 126 T€ (232 T€) sollen satzungsgemäß 4 % Dividende mit 85 T€ (84 T€) ausgeschüttet werden.

3.5 Finanzindikatoren

Kennziffer	in	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote bilanziell	%	71,2	71,7	71,2	70,8	70,2
Eigenkapitalrentabilität	%	-1,2	2,2	1,8	2,3	-0,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	- 474	869	712	862	- 106
Sollmieten	T€	7.008	6.840	6.779	6.630	6.585
Erlösschmälerungen	T€	72	65	93	109	215

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bevölkerung in Gevelsberg entwickelt sich grundsätzlich, wie die des gesamten Ennepe-Ruhr-Kreises, analog zur restlichen Bundesrepublik. Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt weiter, während der Anteil der jüngeren Bevölkerung tendenziell abnimmt. Diese Entwicklungen werden sich sogar insgesamt intensiver als auf Landes- und Bundesebene, jedoch unterschiedlich stark und damit heterogen in den verschiedenen Sozialräumen unserer Stadt vollziehen (s. Sozialbericht 2018 des Ennepe-Ruhr-Kreises, Seite 6).

Ebenso ist ein deutlicher Bevölkerungsverlust trotz der teilweise positiven Entwicklungen der letzten Jahre (Steigerung der Geburtenzahl und somit Verbesserung des natürlichen Bevölkerungssaldos, Steigerung des Wanderungssaldos) offensichtlich langfristig nicht zu vermeiden. Die positiven Bevölkerungsentwicklungen der vergangenen Jahre entsprechen zudem dem landesweiten Trend und sind kein Alleinstellungsmerkmal unserer Stadt. Der Wohnungsmarktbericht 2018 der NRW.Bank führt hierzu auf Seite 11 wie folgt aus: „Zuzug und Verteilung der Flüchtlinge im Land haben die langjährigen Trends von Wachstum und Schrumpfung zwar nicht aufheben können. Dennoch haben zuletzt nicht nur alle Großstädte, sondern auch die meisten ländlichen Räume Einwohner gewonnen.“ So wird in der Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen ein Bevölkerungsverlust von ca. 10 % für Gevelsberg zwischen 2020 und 2040 (s. Gevelsberger Wohnungsmarktprofil 2018 der NRW.Bank, S. 16) prognostiziert, der sich auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen wird.

Unsere Großsiedlung „Berge-Knapp“ aus den 70er Jahren stellt in dieser Hinsicht trotz der zwischenzeitlichen Vollvermietung mittel- bis langfristig nach wie vor ein besonderes Risiko aufgrund des schlechten Images des Wohngebietes dar. Dieses wird durch die zeittypische Bauweise mittels Verwendung von standardisierter Stahlbetonfertigteile hervorgerufen. Auch das Wohnumfeld wurde nur sehr einfach strukturiert. Zur Sicherung dieses Wohnungsbestandes haben wir uns entschieden, u. a. diesen Gebäudekörper in den nächsten Jahren vollumfänglich in der Gebäudehülle zu sanieren und energetisch zu ertüchtigen. Zudem werden wir das Wohnumfeld grundlegend überarbeiten und das derzeit bereits vorhandene Quartiersmanagement stärken.

Gleiches gilt langfristig sicherlich auch für unsere Objekte an der Hauptverkehrsader B7. „Entlang dieser Talschiene sind höhere Anteile an Alleinerziehenden, Älteren, Sozialleistungsbeziehenden und Menschen mit Migrationshintergrund beheimatet“ (s. Sozialbericht 2018 des Ennepe-Ruhr-Kreises, Seite 6), die bei einer sinkenden Zahl von Wohnungsnachfragern ggf. bessere Wohnlagen wählen können. Ähnliche Auswirkungen kann der Bevölkerungsverlust langfristig auch für unsere Objekte in Stadtrandlagen und unmittelbarer Nähe zu den Bahntrassen haben.

Auf der Aufwandseite wird das Volumen für Modernisierungen und Instandhaltungen vermutlich anhaltend auf dem derzeit hohen Niveau bleiben, um die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen gewährleisten zu können.

Um diese und andere Risiken unserer Geschäftstätigkeit frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu minimieren, haben wir ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Anhand dieses Systems werden die potentiellen Geschäftsfelder Wohnungsvermietung, Grundstücksentwicklung, Neubau- und Anlagevermögen, Modernisierung, Instandhaltung, Finanzplanung und Organisation sowie Mahn- und Klagewesen beobachtet, kontrolliert und überwacht. Das Risikomanagementsystem informiert Vorstand und Aufsichtsrat zeitnah über wesentliche Risiken und erfüllt gleichzeitig die Anforderung nach KonTraG.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit dem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Bestandsgefährdende Risiken sind zurzeit nicht gegeben.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Mieten für unsere Genossenschaftswohnungen liegen unter dem orts- und marktüblichen Niveau, da uns die Finanz- und Ertragslage gestattet, am Kostenmietenprinzip festzuhalten. Durch moderate und satzungsgemäß sozial verantwortbare Mietanpassungen nach Modernisierungen wird dieser Wettbewerbsvorteil weiter gefördert. Wir sind in der Lage, modernisierungsbedingte Mietanpassungen teilweise auf ein Minimum zu beschränken oder sogar ganz auf eine Mieterhöhung zu verzichten.

Auch im Neubau wollen wir entsprechend unseres Unternehmenszweckes zukünftig mehr günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ ist zudem inzwischen auch politische und gesellschaftliche Kernaufgabe in unserem Land.

In Gevelsberg sind lediglich 4,5 % des gesamten Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern öffentlich gefördert. Dieser Anteil liegt deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt für Gemeinden in der Größenklasse von 20.000 bis 50.000 Einwohner von 10,7 % und werden noch weiter zurückgehen (s. Gevelsberger Wohnungsmarktprofil 2019 der NRW.Bank, S. 4 und 7).

Gerade einmal 461 Mietwohnungen waren 2018 in Gevelsberg noch öffentlich gefördert (s. Preisgebundener Wohnungsbestand 2018 der NRW.Bank, S. 19), sodass wir in Berge allein die Hälfte dieses Wohnungsangebotes zur Verfügung stellen. Mit der Sanierung des Gebäudekomplexes an der Berchemallee / Burbecker Straße möchten wir das Quartier Berge stärken. Darüber hinaus ist die Überarbeitung des Wohnumfeldes einschließlich der barrierefreien Zugänglichkeit der Gebäude und somit auch der Wohnungen ein Baustein der Sicherung der dortigen Vermietungsfähigkeit. Auch die Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes in unserem Nachbarschaftstreff in Berge unter Mitwirkung von caritativen und städtischen Institutionen zielt in diese Richtung.

Die jährliche Bauintensität bei Mehrfamilienhäusern lag in Gevelsberg mit ca. 0,17 % des Wohnungsbestandes zwischen 2009 und 2018 schon unabhängig von der Finanzierungsart deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt für Gemeinden in der Größenklasse von 20.000 bis 50.000 Einwohner von ca. 0,60 % (s. Gevelsberger Wohnungsmarktprofil 2019 der NRW.Bank, S. 12). Für den preisgebundenen Wohnraum wurden in unserer Stadt von 2014 bis 2016 trotz gestiegener Baugenehmigungen überhaupt keine Fördermittel bewilligt, in 2017 nur für eine sehr geringe Zahl von 3 Wohnungen, in 2018 wiederum keine Bewilligung (s. Gevelsberger Wohnungsmarktprofil 2019 der NRW.Bank, S. 13). Bis 2030 fallen in Gevelsberg 8,9 % der Mietwohnungen aus der Sozialbindung (siehe Preisgebundener Wohnungsbestand 2018 der NRW.Bank, S. 34). Auch der Großteil unserer öffentlich geförderten Wohnungen – überwiegend in den Quartieren Berge und An der Maus – wird mittelfristig (2023 – 2033) aus der öffentlichen Bindung fallen.

„Die Marktlage verschärft sich zusätzlich durch das zugleich knappe Angebot an günstigen frei finanzierten Wohnungen“ (s. Preisgebundener Wohnungsbestand 2018 der NRW.Bank, S. 26).

Vor diesen Hintergründen ist der Neubau von preisgünstigem und somit in der Regel öffentlich gefördertem Wohnraum zugleich Aufgabe und Chance unserer Genossenschaft, da dieses Marktsegment für andere Investoren und Marktakteure in der Regel kaum attraktiv ist. Dies wird durch die o. g. Bewilligungszahlen belegt.

Neben dem Mietpreis ist beim Neubau natürlich auch ein markt- und bedarfsgerechtes Angebot der Wohnungstypen und -größen entscheidend. Der mittel- und langfristige Trend ist hier eindeutig. Ältere Haushalte, die immer mehr altersgerechte und barrierearme Wohnungen benötigen, gehören zu den Nachfragern mit den schlechtesten Chancen bei der Wohnungssuche (s. Gevelsberger Wohnungsmarktprofil 2018 der NRW.Bank, S. 35). Bereits jetzt bestehen in Gevelsberg rund 73 % und damit fast $\frac{3}{4}$ aller Haushalte aus 1 bis 2 Personen (s. Gevelsberger Wohnungsmarktprofil 2018 der NRW.Bank, S. 24).

Vor diesen Hintergründen stellt insbesondere die barrierearme, preisgünstige Errichtung von Wohnungen für Haushalte mit 1 bis 2 Personen die mittel- und langfristig größte Chance im Neubau für uns dar.

Unsere Finanz- und Ertragslage verschafft uns die notwendigen Spielräume, um entsprechend günstige Neubau-Wohnungen anzubieten.

Wie bereits seit Jahren werden auch zukünftig bei Badmodernisierungen auf Wunsch der Nutzer Badewannen durch barrierearme Duschtassen ersetzt. Hierdurch kann der längere Verbleib unserer Mitglieder in ihren Wohnungen gewährleistet und die Marktattraktivität für neue Mietinteressenten gesteigert werden.

Die regionalen, landes- und bundesweiten Marketingmaßnahmen der Genossenschaftsverbände verschaffen uns dauerhaft Wettbewerbsvorteile.

Dem regionalen Verbund und der bundesweiten Marketinginitiative gehört der „Verbund Ennepe-Ruhr-Kreis“, an dem auch wir beteiligt sind, an. Gemeinsam mit zwölf weiteren Genossenschaften wurde auch im vergangenen Jahr mittels Radiospots, Buswerbung und der Homepage www.wohnungsbaugenossenschaften-en.de für das Wohnen in Genossenschaften geworben. Wie in den Vorjahren ist die Resonanz auf diese Werbemaßnahmen gut.

Unser Internetauftritt bietet übersichtlich und benutzerfreundlich Serviceangebote wie Formular-Downloads sowie Informationen zu unserer Genossenschaft von Ansprechpartner und genossenschaftliche Praxis bis FAQs an. Zusammen mit Geschäftsbericht und Mitgliederzeitung stellt er die Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens deutlich heraus und trägt so zur Stärkung unserer Marktposition bei.

5. Prognosebericht

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird auch im Jahr 2020 außerordentlich stabil bleiben. Bei Erträgen von insgesamt ca. 10.200 T€ erwarten wir einen Jahresüberschuss von rd. 123 T€. Die Auswirkungen der Corona-Krise sind aufgrund der aktuellen Dynamik der Ereignisse bei den Prognosen nicht berücksichtigt. In diesem Zusammenhang sind Verzögerungen beim Zahlungseingang sowie Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen möglich.

Die Fortführung unserer Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes, die skizzierten Neubautätigkeiten und -planungen werden für 2020 ff. prägend sein. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und Attraktivität unseres Wohnungsbestandes bleiben Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Der Neubau von markt- und zukunftsgerichten Genossenschaftswohnungen nimmt jedoch weiter an Bedeutung zu, um unsere Marktposition im Wettbewerb weiter zu stärken.

Zudem wird uns in den kommenden Jahren die erforderliche Überarbeitung der kompletten Gebäudehülle unseres Gebäudekomplexes Berchemallee 130-136 / Burbecker Straße 3, 5, 9 fordern.

Die EDV-Umstellung zum 01.01.19 war im vergangenen Geschäftsjahr prägend und es resultierten diverse Verzögerungen im normalen Geschäftsbetrieb (Umlagenabrechnungen o.ä.). Auch im Geschäftsjahr 2020 wird diese Umstellung gewisse Auswirkungen mit sich bringen. Jedoch ermöglicht diese Umstellung auch, die allgemeine Digitalisierung anzunehmen und wird als Chance für die Genossenschaft gewertet. Sobald die Rahmenbedingungen stehen, werden in 2020 die Möglichkeiten der neuen IT-Struktur bewertet, sodass Prozesse effektiver werden und der Kundenservice optimiert wird.

Neben den technischen Bereichen und Investitionen werden wir uns im Jahr 2020 auch eingehend mit einer umfangreichen und professionellen Befragung aller in unserem Bestand wohnenden Mitglieder beschäftigen. Diese erstmalige Befragung soll die Wohn- und Lebensqualität sowie die Service- und Dienstleistungsqualität der Verwaltung und des Regiebetriebes widerspiegeln. Aus diesem Ergebnis sollen anschließend die Bedarfe und Potenziale für eine Arbeitsgrundlage abgeleitet werden.

Des Weiteren werden wir uns in diesem Geschäftsjahr erstmalig mit der Implementierung der sozialen Arbeit auseinandersetzen. Es ist dem Vorstand bzw. der Genossenschaft ein Anliegen, dass Mitglieder im Bedarfsfall unterstützt werden. Hierbei sollen Hilfen bei Zahlungsschwierigkeiten, Hausordnungsverstößen, Beantragungen von öffentlichen Mitteln, Kontakt zu Pflege-Einrichtungen etc. angeboten werden.

Gevelsberg, 20.04.2020

Der Vorstand

Bremer

Leweringhaus

Heller

Lagebericht der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Veräußerung, Belastung, Bewirtschaftung und Verwaltung eigener wie fremder unbebauter und bebauter Grundstücke in jeder rechtlich zulässigen Art sowie die Errichtung von Bauten und Durchführung von Bauvorhaben.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen.

Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde am 10.12.1990 gegründet. Das Stammkapital beträgt 1 Mio. Euro und ist in voller Höhe von der Bauverein Gevelsberg eG übernommen. Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde für die Durchführung des Betreuer- und Bauträgergeschäfts sowie die betreuungsmäßige Verwaltung von Eigentumswohnungen und Hausbesitz Dritter gegründet.

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer.

Der Beirat besteht zurzeit aus einem Mitglied. Dies ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Bauverein Gevelsberg eG.

Die Geschäftsbesorgung für die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH hat die Bauverein Gevelsberg eG übernommen.

Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH hat sich im Juli 2001 an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „GbR Ennepebogen“ beteiligt. Es gibt drei weitere Gesellschafter. Das Festkapital von 332.339,73 € entspricht 25 % der Gesellschaftsanteile. Als GbR-Gesellschafter ist die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH hiervon unabhängig grundsätzlich unbeschränkt haftbar. Zweck der GbR ist der Erwerb von im Gesellschaftsvertrag genau definiertem Grundbesitz, dessen vorübergehende Verwaltung, Flächenentwicklung, Baureifmachung sowie die Verwertung bzw. Vermarktung der Flächen.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten)

Der Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis hat im Jahr 2019 insgesamt mit 2.502 Kauffällen (2018: 2.344) einen Geldumsatz von 635,8 Mio. € (2018: 515,5 Mio. €) und einen Flächenumsatz von 316,8 ha (2018: 352,1 ha) erreicht.

Es war eine geringe Umsatzsteigerung bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 2 % (2019: 107 Kauffälle) zu. Hieran war Gevelsberg mit 5 Kauffällen (Vorjahr 10) unterdurchschnittlich beteiligt.

Für den individuellen Wohnungsbau betrug der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Grundstücke im Ennepe-Ruhr-Kreis 254 €/m² (2018: 252 €/m²) bei einem 555 qm großen Grundstück. Dieser Wert wurde wie bereits in den beiden Vorjahren von einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Verkäufen von Baugrundstücken in sehr guten, bevorzugten Lagen beeinflusst.

Für Flächen des Geschosswohnungsbaues (voll erschlossene, baureife Grundstücke) konnten 21 Kaufverträge (2018: 20) vermerkt werden. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl von Kauffällen nicht angegeben werden. Die Preisspanne lag bei 180 bis 320 €/qm. Der Geldumsatz ist mit 4,7 Mio. € (2018: 10,2 Mio. €) und der Flächenumsatz mit 2,4 ha (2018: 3,9 ha) gegenüber dem Vorjahr stark gefallen.

Bei den bebauten Grundstücken wurden im Berichtsjahr 683 Ein- und Zweifamilienhäuser (2018: 685) veräußert, auf Gevelsberg entfielen 87 Stück. Die Preise variierten in dieser Kategorie je nach Baustruktur. So kostete z. B. ein freistehendes Einfamilienhaus in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 247.000 und 500.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 332 T€ gezahlt.

Im Jahre 2019 wechselten im Wohnungseigentum 1.037 (2018: 908) Objekte den Eigentümer. Gevelsberg war hierbei mit 124 Eigentümerwechseln vertreten.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 3.030 €/qm Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 91 qm gestiegen, die Kaufpreise (€/ qm Wohnfläche) in Altbauten aller Baujahresklassen sind im Durchschnitt ebenfalls gestiegen.

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ist festzustellen, dass 67 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 22 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten. Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Ennepe-Ruhr-Kreis fast ausschließlich von Privatpersonen erworben. Festzustellen war, dass bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 50 % der Erwerber zwischen 30 und 39 Jahre alt waren. Bei Wohnungseigentum wiederum stammen die Erwerber aus allen Altersgruppen.

2.2 Bestandsentwicklung

Die Verwaltungstätigkeit im Jahre 2019 umfasste unverändert 105 Eigentumswohnungen, 3 gewerbliche Einheiten, 45 Garagen, 16 Carports und 25 Tiefgaragenstellplätze für 9 Eigentümergemeinschaften sowie 14 Mietwohnungen und 14 Tiefgaragenstellplätze für einen Eigentümer.

2.3 Grundstückswirtschaft

Im Berichtszeitraum wurden keine weiteren Bautätigkeiten auf dem Gelände der GbR **Ennepebogen** durchgeführt.

In unserem Projekt „**Sunderweg**“ stehen nur noch die Grundstücke an der Wittener Straße zum Verkauf. Geeignete Kooperationspartner oder Investoren für diese Grundstücke konnten bislang nicht gefunden werden.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögens- und Kapitalaufbau

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen	2	3	- 1
Umlaufvermögen			
davon mittelfristig	300	502	- 202
davon kurzfristig	1.424	1.463	- 39
Gesamtvermögen	1.726	1.968	- 242
Eigenkapital	367	1.226	- 859
Rückstellungen			
davon langfristig	317	317	0
davon mittelfristig	934	368	566
davon kurzfristig	40	16	24
Verbindlichkeiten			
davon kurzfristig	68	41	27
Gesamtkapital	1.726	1.968	- 242

Vom Gesamtvermögen entfallen 0,1 % (0,1 %) auf das Anlage- und 99,9 % (99,9%) auf das Umlaufvermögen. Hiervon entfallen 300 T€ (17,36 %) auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke.

Vom Gesamtkapital entfallen 21,3 % (62,3 %) auf das Eigenkapital.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurden um 203 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von 859 T€ vermindert.

Die mittelfristigen Rückstellungen betreffen noch anfallende Erschließungskosten für verkaufte Grundstücke, die auf Grundlage aktueller Kostenschätzungen um 569 T€ zu erhöhen waren.

3.2 Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2019 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtagsliquidität von 1.316 T€ (1.406 T€).

Die Zahlungsfähigkeit war das ganze Jahr 2019 gegeben und ist auch weiterhin gesichert; die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Unsere Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Für die Durchführung des Projektes „Lebenstraum Sunderweg“ hat die Bauverein Gevelsberg eG als alleiniger Gesellschafter der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH eine variable Kapitalrücklage bis zu 4.000 T€ eingeräumt. Am 31.12.2019 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen.

Der Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2019 soll auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen werden.

3.3 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Jahre 2019 859 T€. Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Bau und Verkauf	- 5	- 5	0
Betreuungstätigkeit	- 34	- 27	- 7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 21	0	- 21
Betriebsergebnis	- 60	- 32	- 28
Neutrales Ergebnis	- 799	0	- 799
Jahresfehlbetrag	- 859	- 32	- 827

Das negative Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb resultiert insbesondere aus der EDV-Umstellung mit Aufwendungen von 24 T€.

Das neutrale Ergebnis steht im Zusammenhang mit der Erhöhung der Rückstellung für Erschließungskosten um 569 T€, der Abschreibung der Verkaufsgrundstücke auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 203 T€ sowie Verpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Geschäftsführer in Höhe von 27 T€.

3.4 Finanzindikatoren

Kennziffer	in	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	21,3	62,3	62,9	63,8	73,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	- 49,8	- 1,6	- 1,9	- 11,0	1,6
Eigenkapitalrentabilität	%	- 234,2	- 2,6	- 2,9	- 17,3	2,2
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	- 859	- 32	- 37	- 224	33

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Auf dem verbleibenden Gelände der GbR **Ennepebogen** verursacht die Neuverrohrung und Umlegung des Stefansbaches zusammen mit weiteren Aufbereitungsarbeiten erhebliche Kosten, die nicht vollständig aus den vorhandenen Eigenmitteln der Gesellschaft getragen werden können. Daher besteht eine Rückstellung für erwartete Verluste bei Auflösung der GbR Ennepebogen in Höhe von 317 T€. Diese Rückstellung basiert auf Schätzungen für den Verkaufserlös und die noch anfallenden Geländeaufbereitungskosten. Dementsprechend können die in der Rückstellung abgebildeten Verluste bei tatsächlicher Auflösung der Gesellschaft geringer oder höher ausfallen.

Derzeit werden Überlegungen angestellt, dass die Fläche von der eG übernommen und mit einer Wohnbebauung versehen wird. Nach Baureifmachung zu Lasten der GbR und Erwerb der Fläche durch die eG kann anschließend eine Auflösung der GbR Ennepebogen durchgeführt werden.

In unserem Projekt „**Sunderweg**“ erwägen wir, die noch verbleibenden Grundstücke entlang der Wittener Straße zu veräußern. Der Endausbau der Erschließungsstraßen birgt aufgrund der erheblichen Baukostenerhöhungen in Verbindung mit der derzeitigen Auslastung im Baugewerbe die Gefahr einer Überschreitung der Plankosten. Nach Verkauf der Grundstücke und Fertigstellung des Endausbaus der Erschließungsstraßen kann das Projekt abgeschlossen werden.

5. Prognosebericht

Die betreuungsmäßige Fremdverwaltung wird auch in Zukunft ein Geschäftsbereich der GmbH bleiben. Eine Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften und privaten Hausbesitz ist durch Verwalterverträge mit i. d. R. 5-jähriger Laufzeit gesichert.

In unserem Projekt „**Sunderweg**“ wollen wir in diesem Jahr den Endausbau der Erschließungsstraßen durchführen. Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresfehlbetrag im Umfang von rd. 200 T€ erwartet, der maßgeblich mit Aufwendungen für das Projekt „**Sunderweg**“ zusammenhängt.

Es ist beabsichtigt, die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH neben der WEG-Verwaltung zu einem Unternehmen aufzubauen, das hauswirtschaftliche Dienstleistungen, Hausmeisterdienste, Übernahme von landschaftsgärtnerischen Arbeiten und des Winterdienstes anbietet. Zu den Auftraggebern sollen nicht nur die Genossenschaft, sondern auch Dritte zählen. Zudem ist denkbar, über die GmbH in Verbindung mit einem Pflegedienst ambulante Pflege und Betreuung unseren Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

Neben der Bereitstellung von bezahlbarem und modernem Wohnraum möchten wir den Mitgliedern der Genossenschaft durch bedarfsgerechte und ergänzende Serviceangebote Wohnkomfort mit Mehrwert bieten, was auch zur Folge hat, dass unsere Mitglieder so lange wie möglich in der ihnen bekannten Umgebung und in ihrem sozialen Umfeld verbleiben können.

Gevelsberg, 11.04.2020

Die Geschäftsführung

Bremer

Ausgewählte Informationen zur Unternehmenslage

Wohnungsbewerbungen Stand 31.12.2019

Anhand der Wohnungsbewerberdatei liegen uns die nachfolgenden Zahlen vor:

Wohnungsgröße	Wohnungsbewerber	Tauschbewerber
1 - 2 ½ Räume	270 (204)	55 (26)
3 ½ Räume	152 (123)	41 (16)
4 ½ Räume	68 (52)	19 (10)
	490 (379)	115 (52)

Als Garagenbewerber führen wir 235 (230) Interessenten.

Aus unserem Wohnungsbestand von 1.765 WE (1.750 WE) konnten wir 173 WE wohnungssuchenden Mitgliedern zur Verfügung stellen. Hiervon haben wir im Wege des Wohnungstausches 48 (43) Mitgliedern zu der gewünschten Wohnung verholfen.

Die Wohnungsaufgaben von 9,58% (9,49%) unseres Wohnungsbestandes erfolgten aus folgenden Gründen.

	Anzahl Fälle						
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
- Aufnahme in einem Alten- oder Pflegeheim	6	12	10	8	20	13	18
- Aufnahme bei Verwandten/ Freunden	10	14	12	15	7	22	19
10 Fälle							
- Sterbefall, ohne Weitergabe der Wohnung	24	20	22	13	19	19	22
16 Fälle							
- Sterbefall, mit Weitergabe der Wohnung	9	12	8	14	11	16	10
- Wohnung zu klein / zu groß	3	6	12	24	11	12	8
15 Fälle							
- Nutzungsgebühr zu hoch	2	1	2	-	1	-	-
- Fristlose Kündigung	-	-	5	3	2	4	5
- Wechsel des Wohnortes / Lage zur Arbeitsstelle	40	38	37	22	23	37	35
- Durchführung von Räumungsklagen	2	3	4	-	3	2	1
- Umzug innerhalb der Genossenschaft	48	43	36	48	51	32	39
- Sonstige persönliche Gründe	14	10	22	18	23	9	15
14 Fälle							
- Erwerb von Eigentum	6	6	17	10	16	20	11
- Wohnungs-/ Mieterbezogene Gründe	5	1	4	1	2	3	6

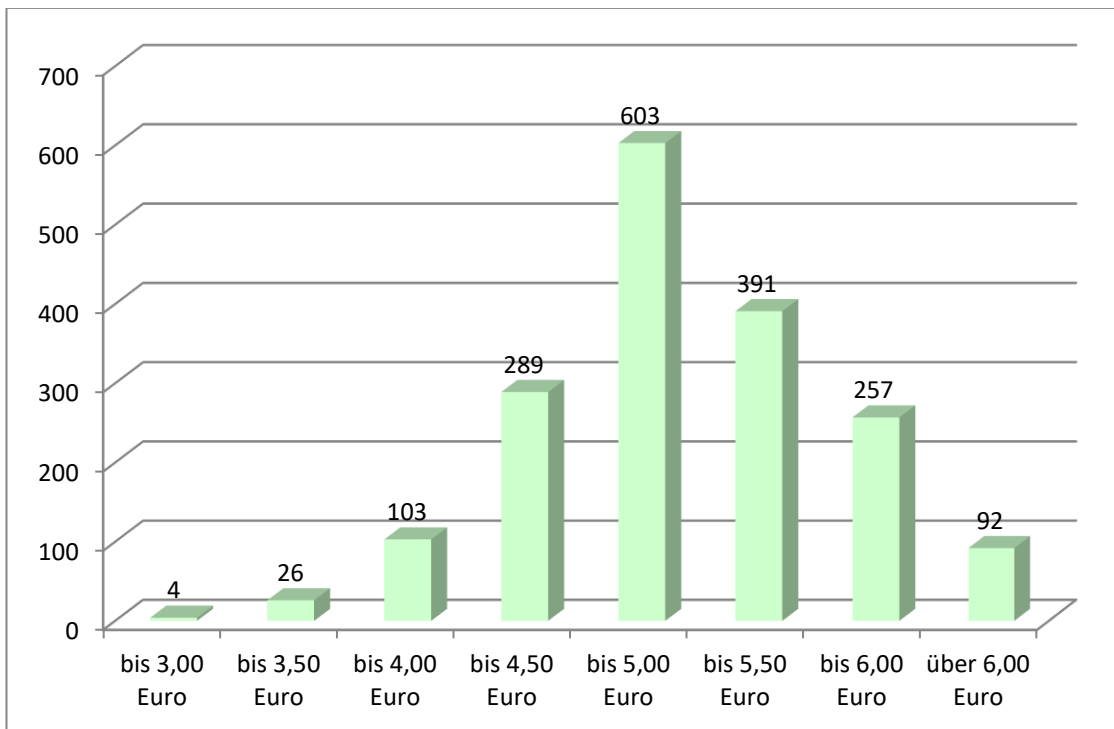
Von unseren 751 Garagen und Stellplätzen wurden im Geschäftsjahr 70 Garagen und Stellplätze aufgekündigt und 75 wieder an Garagen- / Stellplatzsuchende vermietet.

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



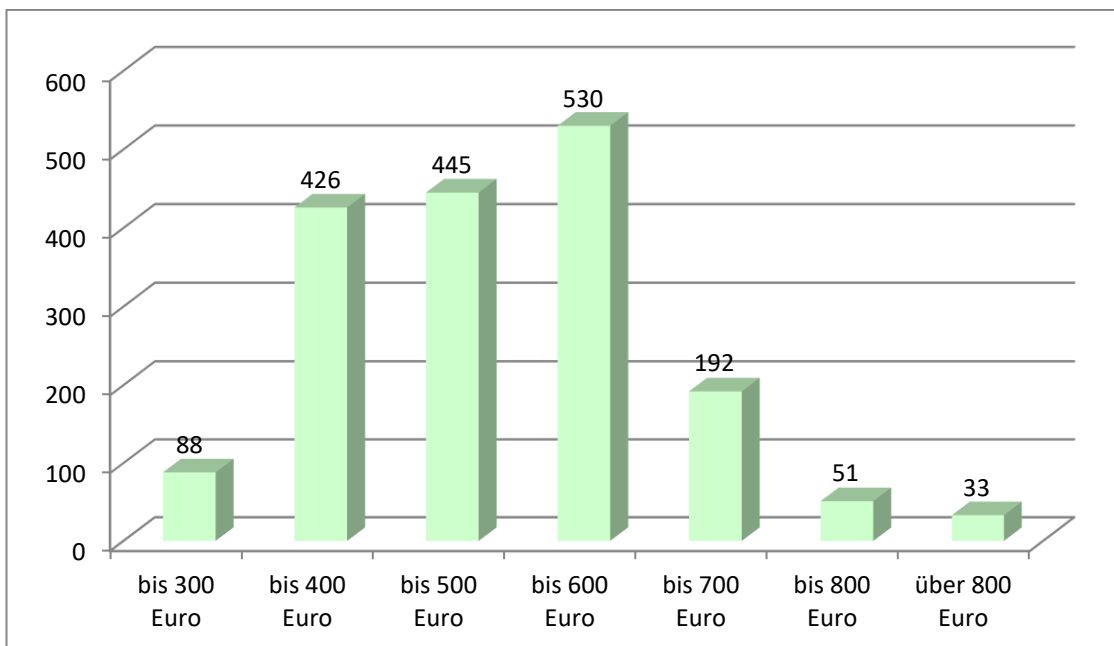
ENNEPE-RUHR

Netto-Kaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche:



Bei der Netto-Kaltmiete handelt es sich um die Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 4,99 €/m² Wohnfläche.

Brutto-Warmmieten gesamt je Wohnung monatlich



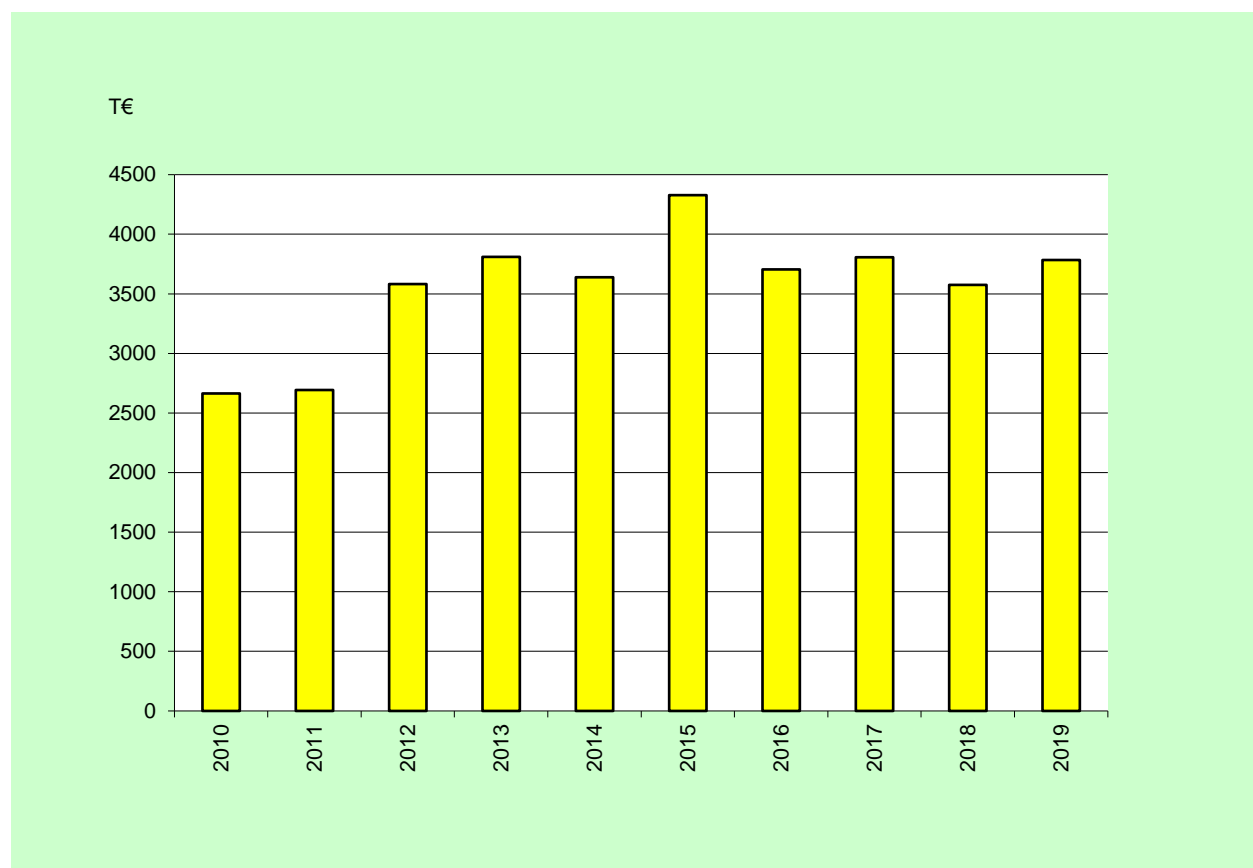
Bei der Brutto-Warmmiete handelt es sich um die Grundmiete mit Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die durchschnittliche Brutto-Warmmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 484,17 €.

Modernisierung und Instandhaltung

Ausgesuchte Kennziffern

Kennziffer	in	2019	2018	2017	2016	2015
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand inkl. Regiebetrieb und Verwaltungsleistungen	T€	3.784	3.575	3.807	3.705	4.328
entspricht je qm Wohn- und Nutzfläche	€	30,73	29,37	31,27	30,45	36,00
Aufwand Regiebetrieb inkl. Verwaltungsleistungen	T€	223	177	208	194	308
Modernisierungsaufwand und -aktivierungen inkl. Verwaltungsleistungen	T€	896	1.093	1.154	1.454	1.332
Einzelmodernisierungen Bad	WE	26	49	60	47	64
Einzelmodernisierungen Elektroinstallation und/oder Innentüren	WE	42	53	67	57	81

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand 2010 – 2019



Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und eine Sitzung ohne Vorstand durchgeführt. Der Bauausschuss tagte zweimal und der Rechnungs-Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats einmal ebenfalls gemeinsam mit dem Vorstand. In diesen Sitzungen erstattete der Vorstand umfassend Bericht über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge. Wesentliche Beratungs- und Berichtsthemen waren:

- Jahresabschluss 2018
 - Lagebericht 2018
 - Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung 2018
 - Modernisierungen und Großinstandhaltungen
 - Bauabfolge Neubauvorhaben
 - Neubauplanung Hauffer Straße Südseite, Heideschulstr. 22 und Sunderweg
 - Bau-Rechtsstreitigkeiten
 - Grundstücksangelegenheiten
 - Umstellung EDV
 - Satzungsänderung
 - Vorstandsangelegenheiten
 - Personalangelegenheiten
 - Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern
 - Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
-
- Geschäftsentwicklung der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
 - Jahresabschluss 2018

Bei der durchgeführten Prüfung des Rechnungs-Prüfungsausschusses ergaben sich keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat ist in allen bedeutsamen Fragen der Unternehmensführung und -entwicklung unterrichtet und ist von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er hat selbst oder durch seine Ausschüsse, die ihm aufgrund Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Aufgaben im Berichtsjahr pflichtgemäß und gewissenhaft wahrgenommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Lagebericht wurden eingehend besprochen und beraten. Den Erklärungen des Vorstands in seinem Lagebericht wird zugestimmt. Der Mitgliederversammlung wird eine Genehmigung des Jahresabschlusses empfohlen.

Gevelsberg, den 20.04.2020

Der Aufsichtsrat

Biederbick

Vorsitzender

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		69.585,15	77.433,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.385.991,77		25.768.521,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.553.509,42		2.647.165,06
Grundstücke ohne Bauten	456.572,82		359.407,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.307,44		108.835,00
Bauvorbereitungskosten	293.095,04		252.823,05
Geleistete Anzahlungen	72.528,42	28.857.004,91	72.528,42
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		1.100.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.799,00	7.801,00	7.799,00
Anlagevermögen insgesamt		28.934.391,06	30.394.513,04
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.997.933,99		2.834.661,97
Andere Vorräte	568,54	2.998.502,53	648,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.521,26		12.561,45
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	62.036,33		37.694,86
Sonstige Vermögensgegenstände	293.519,40	374.076,99	262.208,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		21.882.778,13	21.009.929,18
Umlaufvermögen insgesamt		25.255.357,65	24.157.704,94
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	4.077,25
Bilanzsumme		54.189.748,71	54.556.295,23

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.750,00		64.350,00
der verbleibenden Mitglieder	2.156.758,32	2.231.508,32	2.112.799,82
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(19.441,68)		(3.250,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.858.787,68		3.858.787,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(0,00)		(86.854,07)
Bauerneuerungsrücklage	11.492.000,53		11.344.121,51
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(147.879,02)		(108.422,85)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(0,00)		(550.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	20.896.382,05	36.247.170,26	21.496.382,05
für das Geschäftsjahr entnommen:	(600.000,00)		(0,00)
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-474.116,47		868.540,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	0,00	636.854,07
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	600.000,00	125.883,53	0,00
Eigenkapital insgesamt		38.604.562,11	39.108.127,66
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.765.505,00		2.499.439,00
Sonstige Rückstellungen	341.337,80	3.106.842,80	91.354,48
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.476.237,12		8.685.832,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.725,55		62.990,37
Erhaltene Anzahlungen	3.528.429,74		3.488.315,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.989,74		57.645,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254.346,37		356.615,02
Sonstige Verbindlichkeiten	85.615,28	12.478.343,80	205.975,30
davon aus Steuern:	(44,80)		(1.977,28)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(652,96)		(7.140,73)
Bilanzsumme		54.189.748,71	54.556.295,23

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.831.541,15		9.603.163,51
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.461,77	9.863.002,92	31.461,77
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		163.272,02	67.613,12
Sonstige betriebliche Erträge		293.806,86	381.843,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		5.863.912,20	5.683.179,13
Rohergebnis		4.456.169,60	4.400.903,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	954.744,85		749.933,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	509.607,70	1.464.352,55	371.853,53
davon für Altersversorgung:	(311.432,81)		(212.018,16)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.281.602,55	1.350.369,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		622.562,42	472.702,11
Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		948,96	948,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		109.524,28	147.437,21
Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.099.999,00	150.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		198.592,86	205.524,01
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(78.322,00)	(83.287,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.161,02	7.226,78
Ergebnis nach Steuern		-106.627,56	1.241.679,52
Sonstige Steuern		367.488,91	373.138,85
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-474.116,47	868.540,67
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		600.000,00	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	636.854,07
Bilanzgewinn		125.883,53	231.686,60

Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Gevelsberg eG, Gevelsberg ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hagen (GnR 244) eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Bauverein Gevelsberg eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt 5 Jahre.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung bzw. Erweiterung des Vermögensgegenstandes führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	33 Jahre
Garagen	25 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird jährlich ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zu den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Wertpapiere des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Anderen Vorräten** erfolgt nach der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellung für die zugesagten Pensionen wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung der Richttafel 2018 G von Prof. Heubeck gebildet. Hierbei wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein von der Deutschen Bundesbank ermittelter und bekannt gegebener durchschnittlicher Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren von 2,71 % p. a. (Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre) und ein Renten- und Gehaltstrend von 2,00 % p. a. berücksichtigt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 2.998 T€ (Vorjahr 2.835 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Sonstige Vermögensgegenstände	199.544,42	18.919,18
Summe	199.544,42	18.919,18

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 316 T€. Der Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 S. 2 HGB.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellung für die Verpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied in Höhe von 220 T€.

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

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert €	Art der Sicherung *)
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.476.237,12 (8.685.832,04)	211.412,47 (206.694,36)	8.264.824,65 (8.479.137,68)	834.352,96	7.430.471,69	8.476.237,12	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.725,55 (62.990,37)	3.296,79 (3.264,06)	56.428,76 (59.726,31)	13.520,99	42.907,77	59.725,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.528.429,74 (3.488.315,37)	3.528.429,74 (3.488.315,37)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.989,74 (57.645,99)	73.989,74 (57.645,99)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254.346,37 (356.615,02)	187.467,28 (288.088,50)	66.879,09 (68.526,52)	66.879,09	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	85.615,28 (205.975,30)	75.136,29 (195.496,31)	10.478,99 (10.478,99)	10.478,99	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	12.478.343,80 (12.857.374,09)	4.079.732,31 (4.239.504,59)	8.398.611,49 (8.617.869,50)	925.232,03	7.473.379,46	8.535.962,67	

*) GPR = Grundpfandrecht

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung in Höhe von 1.360 T€ angefallen. 1.100 T€ betreffen die Abschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen. 260 T€ entfallen auf die Zuführung zur Rückstellung für die Verpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist mit einer Stammeinlage von 1.000 T€ alleinige Gesellschafterin der am 10.12.1990 gegründeten Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gevelsberg. Zusätzlich hat die Genossenschaft der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH eine variable Kapitalrücklage in Höhe von 4.000 T€ gewährt. Am 31.12.2019 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr 2019 wies die Gesellschaft ein Eigenkapital von 367 T€ aus und schloss mit einem Jahresfehlbetrag von 859 T€ ab.

Finanzielle Verpflichtungen

Verbindlichkeiten von 1.100 T€ bestehen aus Kaufpreisfälligkeit durch einen Grundstückserwerb.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 18 (Vorjahr 18) Arbeitnehmer.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019	2.765	3.260
Zugang 2019	176	232
Abgang 2019	- 141	- 145
Ende 2019	<u>2.800</u>	<u>3.347</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 44 erhöht. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Barbara Kremer	Vorsitzende	bis 14.07.2019
Stefan Biederbick	Vorsitzender	ab 18.07.2019
Stefan Biederbick	stellv. Vorsitzender	bis 18.07.2019
Peter Estermann	stellv. Vorsitzender	ab 18.07.2019
Hans-Georg Heller		bis 18.07.2019
Claus Jacobi		
Barbara Lützenbürger		
Christa Lohmann		
Maike Schulte-Hermes		
Ralf Terjung		

Vorstand

Volker Bremer	Vorsitzender	
Tim Leweringhaus		ab 01.01.2020
Frank Ryll		bis 12.08.2019
Hans-Georg Heller		ab 18.07.2019

Gevelsberg, den 20.04.2020

Der Vorstand

Bremer

Leweringhaus

Heller