



1898 - 2021

Seit über 120 Jahren zuständig für gutes Wohnen.

Geschäftsbericht 2020

Gründungsjahr: 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/Geschäftsbericht	6
Gegenstand des Unternehmens und Geschäftsverlauf	6
Darstellung der Lage	7
Lagebericht der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH	10
Gegenstand des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
Darstellung der Lage	11
Prognosebericht sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	13
Ausgewählte Informationen zur Unternehmenslage	14
Bericht des Aufsichtsrats	17
Jahresabschluss	18
Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21

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 Gesamtrentabilität 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 23.09.2020 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 23. September 2020 unter Beteiligung von 54 Genossenschaftsmitgliedern statt.

Die Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 durch den Aufsichtsrat wird einstimmig zur Kenntnis genommen. Der Geschäftsbericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 wurden einstimmig angenommen. Dem Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinns 2019 wurde zugestimmt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung 2019 wurde einstimmig angenommen. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2019 einstimmig Entlastung erteilt.

Turnusmäßig schieden die Mitglieder Barbara Lützenbürger, Peter Estermann und Ralf Terjung aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Lützenbürger und Herr Terjung wurden von der Versammlung für 3 Jahre wiedergewählt. Herr Estermann hatte die satzungsgemäße Altersgrenze erreicht und musste somit aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Der Aufsichtsrat hatte sich dafür ausgesprochen, das kommende Jahr mit 6 Mitgliedern weiter zu arbeiten und somit keine neue Kandidatin oder neuen Kandidaten vorzuschlagen. Die Empfehlung des Aufsichtsrates wurde einstimmig angenommen.

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	
Biederbick, Stefan	2018 - 2021	Vorsitzender
Estermann, Peter	2017 – 2020	Stellv. Vorsitzender bis 23.09.2020
Jacobi, Claus	2018 - 2021	
Lohmann, Christa	2019 - 2022	
Lützenbürger, Barbara	2020 - 2023	Stellv. Vorsitzende ab 30.09.2020
Schulte-Hermes, Maike	2019 - 2022	
Terjung, Ralf	2020 - 2023	

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

Nach der Satzung scheidet in diesem Jahr turnusmäßig Stefan Biederbick und Claus Jacobi aus dem Aufsichtsrat aus und sind durch Neuwahl zu ersetzen. Die Wiederwahl ist zulässig.

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:

Bremer, Volker, Dipl.-Ing. Architekt (hauptamtlich)

Vorsitzender

Leweringhaus, Tim, B. A. Real Estate (hauptamtlich)

ab 01.01.2020

Heller, Hans-Georg, Dipl.-Sozialpädagoge (ehrenamtlich)



Tim Leweringhaus

Volker Bremer

Hans-Georg Heller

Geschäftsbericht 2020 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 Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft befindet sich ausschließlich in Gevelsberg und betrug 1.765 Wohnungen zum 31.12.2020 (31.12.2019: 1.765 Wohnungen).

Weiter gehören 550 (2019: 550) Garagen, 34 (34) Parkdeckstellplätze, 100 (100) Tiefgaragenstellplätze, 75 (67) sonstige Einstellplätze, 2 (2) Ladengeschäfte, 1 (1) Bürogebäude, 1 (1) Verwaltungs- und 1 (1) Werkstattgebäude zum Bestand.

Von den Wohnungen sind 1.355 (2019: 1.339) Einheiten (76,77 %, 2019: 75,86 %) frei finanziert und 410 (426) Einheiten (23,23 %, 2019: 24,14 %) öffentlich gefördert. Planmäßig fallen erst wieder im Jahr 2023 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung.

2.2 Vermietung

Von unseren 1.765 Genossenschaftswohnungen standen 21 (12) Wohnungen zum 31.12.2020, d.h. 1,19% (0,68%) leer. Bei 13 Wohnungen war der Leerstand markt- und bei 8 Wohnungen instandhaltungs- bzw. modernisierungsbedingt.

Keine Wohnung stand länger als 6 Monate leer.

An dem Leerstand von 21 Wohnungen waren die öffentlich geförderten Wohnungen mit 11 Wohnungen beteiligt.

Die Fluktuationsrate ist mit 164 (169) Wohnungskündigungen auf dem Niveau des Vorjahres. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Wechsel des Wohnortes/Lage zur Arbeitsstelle, Umzug innerhalb der Genossenschaft, Sterbefall. Aus unserem Wohnungsbestand von 1.765 WE (1.765 WE) konnten wir 155 WE wohnungssuchenden Mitgliedern zur Verfügung stellen. Hiervon haben wir im Wege des Wohnungstausches 34 (48) Mitgliedern zu der gewünschten Wohnung verholfen.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand (ohne Gewerbe, Garagen und Stellplätze) bei 5,00 €/m² Wohnfläche (31.12.19: 4,99 €/m²).

Die durchschnittliche monatliche Brutto-Warmmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 485,86 € je Wohneinheit (31.12.19: 484,17 €).

2.3 Investitionen

In das Anlagevermögen wurden folgende Investitionen getätigt:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	9
Nachträgliche Baukosten, Neubau	34	680
Modernisierung	16	85
Grundstücke ohne Bauten	1.105	97
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	11	10
Anlagen im Bau	0	0
Bauvorbereitungskosten	947	40
Geleistete Anzahlungen	0	0
	<hr/>	<hr/>
	2.115	921
Instandhaltungskosten	4.517	3.784
Gesamtinvestitionen	<hr/> 6.632	<hr/> 4.705

2.4 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 31.12.2020 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögensaufbau

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen	29.848	28.934	914
Umlaufvermögen			
davon langfristig	194	200	- 6
davon kurzfristig	24.270	25.056	- 786
Gesamtvermögen	<hr/> 54.312	<hr/> 54.190	<hr/> 122

Vom Gesamtvermögen entfallen 54,9 % (53,4 %) auf das Anlage- und 45,1 % (46,6 %) auf das Umlaufvermögen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 914 T€. Den Investitionen von 2.115 T€ stehen Abschreibungen von 1.201 T€ gegenüber.

Vom kurzfristigen Umlaufvermögen entfallen 21.154 T€ auf flüssige Mittel. Diese haben sich um 729 T€ verringert.

3.2 Kapitalaufbau

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Eigenkapital			
davon langfristig	28.232	38.445	-10.213
davon kurzfristig	155	160	- 5
Rückstellungen			
davon langfristig	3.017	2.766	251
davon kurzfristig	10.333	341	9.992
Verbindlichkeiten			
davon langfristig	8.396	8.613	- 217
davon kurzfristig	4.179	3.865	314
Gesamtkapital	54.312	54.190	122

Vom Gesamtkapital entfallen 52,3 % (71,2 %) auf das bilanzielle Eigenkapital. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 8.321 T€ = 15,3 % (8.536 T€ = 15,8 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von 10.190 T€ vermindert.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die kurzfristigen Rückstellungen erhöhten sich insbesondere durch die Bildung einer Rückstellung für die vollumfängliche Sanierung der Gebäudehülle der Wohnanlage „Berchemallee 130 – 136, Burbecker Str. 3, 5 und 9“ im Stadtteil Berge. Diese beträgt 10.107 T€.

Die Dauerfinanzierungsmittel verminderten sich durch planmäßige Tilgungen um 215 T€.

3.3 Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2020 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtagsliquidität von 9.603 T€ (20.646 T€).

Die Zahlungsfähigkeit war das ganze Jahr 2020 gegeben; die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

3.4 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Jahre 2020 10.190 T€. Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	-10.167	958	-11.125
Sonstiger Geschäftsbereich	-20	-98	78
Betriebsergebnis	-10.187	860	-11.047
Beteiligungs- und Finanzergebnis	9	-1.067	1.076
Neutrales Ergebnis	-10	-261	251
Ergebnis vor Steuern	-10.188	- 468	-9.720
Steuern	-2	-6	4
Jahresfehlbetrag	-10.190	- 474	-9.716

Das negative Ergebnis der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Sanierung der Wohnbebauung in Berge in Höhe von 11.072 T€. Darin enthalten ist die Bildung einer Rückstellung in Höhe von 10.107 T€. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtszeitraum um 288 T€ auf 10.119 T€ (2,9 %) gestiegen. Die Grundsollmieten stiegen im Geschäftsjahr um 25 T€. Dieses entspricht einer Steigerung von 0,36 %.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert aus Zinserträgen aus kurzfristigen Geldanlagen in Höhe von 82 T€ denen die Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 73 T€ entgegenstehen.

Im Geschäftsjahr wurden 10.400 T€ der Bauerneuerungsrücklage entnommen.

Von dem Bilanzgewinn von 210 T€ (126 T€) sollen satzungsgemäß 4 % Dividende mit 86 T€ (85 T€) ausgeschüttet werden.

3.5 Finanzindikatoren

Kennziffer	in	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote bilanziell	%	52,3	71,2	71,7	71,2	70,8
Eigenkapitalrentabilität	%	-35,9	-1,2	2,2	1,8	2,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	- 10.190	- 474	869	712	862
Sollmieten	T€	7.033	7.008	6.840	6.779	6.630
Erlösschmälerungen	T€	79	72	65	93	109

Gevelsberg, 15.04.2021

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 hatte im Geschäftsjahr 2020 einen Geschäftsführer.

Der Beirat besteht zurzeit aus zwei Mitgliedern. Dies sind der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied 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 2021 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten)

Der Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis hat im Jahr 2020 insgesamt mit 2.447 Kauffällen (2019: 2.502) einen Geldumsatz von 772,1 Mio. € (2019: 635,8 Mio. €) und einen Flächenumsatz von 330,9 ha (2019: 316,8 ha) erreicht.

Es war eine Umsatzreduzierung bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 15 % (2020: 91 Kauffälle) ab. Hieran war Gevelsberg mit 4 Kauffällen (Vorjahr 5) beteiligt.

Für den individuellen Wohnungsbau betrug der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Grundstücke im Ennepe-Ruhr-Kreis 265 €/m² (2019: 254 €/m²) bei einem 540 qm großen Grundstück.

Für Flächen des Geschosswohnungsbaues (voll erschlossene, baureife Grundstücke) konnten 21 Kaufverträge (2019: 21) vermerkt werden. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl von Kauffällen nicht angegeben werden. Die Preisspanne lag bei 160 bis 320 €/qm. Der Geldumsatz ist mit 6,9 Mio. € (2019: 4,7 Mio. €) und der Flächenumsatz ist mit 3,2 ha (2019: 2,4 ha) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Bei den bebauten Grundstücken wurden im Berichtsjahr 666 Ein- und Zweifamilienhäuser (2019: 683) veräußert, auf Gevelsberg entfielen 74 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 260.000 und 536.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 398.000 € gezahlt.

Im Jahre 2020 wechselten im Wohnungseigentum 995 (2019: 1.037) Objekte den Eigentümer. Gevelsberg war hierbei mit 111 Eigentümerwechseln vertreten.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 3.170 €/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 2020 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**“ wurden die Grundstücke an der Wittener Straße im Herbst 2020 an einen Gevelsberger Bauträger veräußert. Zudem wurde der Straßenendausbau im Dezember 2020 vollständig fertiggestellt.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögens- und Kapitalaufbau

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen	1	2	- 1
Umlaufvermögen			
davon mittelfristig	0	300	- 300
davon kurzfristig	1.171	1.424	- 253
Gesamtvermögen	1.172	1.726	- 554
Eigenkapital	558	367	191
Rückstellungen			
davon langfristig	317	317	0
davon mittelfristig	195	934	- 739
davon kurzfristig	23	40	- 17
Verbindlichkeiten			
davon kurzfristig	79	68	11
Gesamtkapital	1.172	1.726	- 554

Vom Gesamtvermögen entfallen 0,1 % (0,1 %) auf das Anlage- und 99,9 % (99,9%) auf das Umlaufvermögen.

Vom Gesamtkapital entfallen 47,6 % (21,3 %) auf das Eigenkapital.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Jahresüberschuss in Höhe von 191 T€ erhöht.

Die mittelfristigen Rückstellungen betreffen noch anfallende Erschließungskosten für verkaufte Grundstücke.

3.2 Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2020 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtagsliquidität von 1.069 T€ (1.316 T€).

Die Zahlungsfähigkeit war das ganze Jahr 2020 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 31.12.2020 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen.

Der Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2020 soll auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen werden.

3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug im Jahre 2020 191 T€ und wurde maßgeblich durch die Auflösung von Rückstellungen (264 T€) beeinflusst, die dem neutralen Ergebnis zugeordnet wurde. Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Bau und Verkauf	- 17	- 5	- 12
Betreuungstätigkeit	- 45	- 34	- 11
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-17	- 21	4
Betriebsergebnis	- 79	- 60	- 19
Neutrales Ergebnis	270	- 799	1.069
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	191	- 859	1.050

3.4 Finanzindikatoren

Kennziffer	in	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	47,6	21,3	62,3	62,9	63,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	16,3	- 49,8	- 1,6	- 1,9	- 11,0
Eigenkapitalrentabilität	%	34,3	- 234,2	- 2,6	- 2,9	- 17,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	191	-859	- 32	- 37	- 224

4. Prognosebericht sowie 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 Bauverein Gevelsberg 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.

Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH wird umstrukturiert, sodass Herr Tim Leweringhaus zum 01.01.2021 als weiterer Geschäftsführer der GmbH bestellt wurde.

Den neun Eigentümergemeinschaften wurde im Sommer/Herbst Jahr 2020 mitgeteilt, dass die GmbH nur noch bis zum 31.12.2021 als Verwalter tätig sein wird. Demzufolge wurden die zum 31.12.2020 auslaufenden Verträge mit drei Gemeinschaften nicht verlängert. Die Verwaltungstätigkeit für einen Eigentümer (Mietverwaltung) bleibt vorerst bestehen.

Ab dem Frühjahr 2021 wird die GmbH landschaftsgärtnerischen Arbeiten sowie Hausmeisterdienste anbieten. Die GmbH wird für die Bauverein Gevelsberg eG sowie für andere Auftraggeber tätig sein. Zukünftig soll die GmbH auch weitere Dienstleistungen anbieten. Nach unseren vorsichtigen Prognosen wird bis zur späteren Erreichung der Gewinnzone für das Geschäftsjahr 2021 noch ein geringfügiger Anlaufverlust erwartet.

Gevelsberg, 28.03.2021

Die Geschäftsführung

Bremer

Leweringhaus

Ausgewählte Informationen zur Unternehmenslage

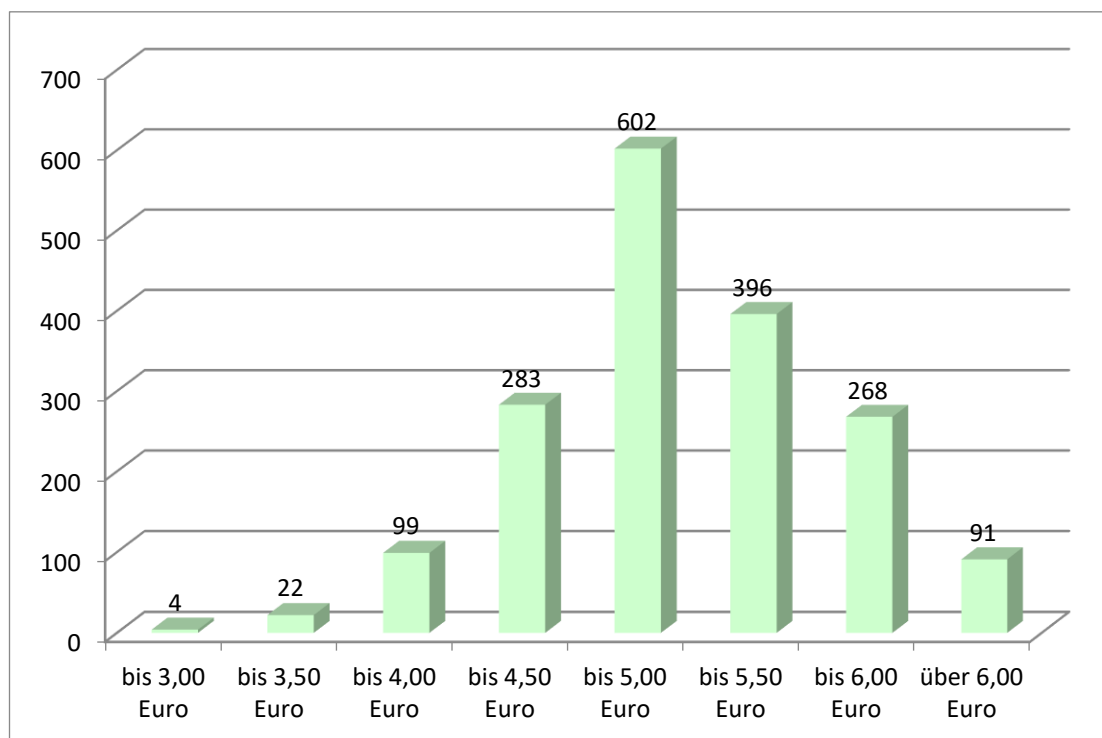
Die Wohnungsaufgaben von 9,29% (9,58%) unseres Wohnungsbestandes erfolgten aus folgenden Gründen.

Anzahl Fälle

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
- Aufnahme in einem Alten- oder Pflegeheim	17	6	12	10	8	20	13
- Aufnahme bei Verwandten/ Freunden	9	10	14	12	15	7	22
- Sterbefall, ohne Weitergabe der Wohnung	18	24	20	22	13	19	19
- Sterbefall, mit Weitergabe der Wohnung	13	9	12	8	14	11	16
- Wohnung zu klein / zu groß	11	3	6	12	24	11	12
- Nutzungsgebühr zu hoch	-	2	1	2	-	1	-
- Fristlose Kündigung	1	-	-	5	3	2	4
- Wechsel des Wohnortes / Lage zur Arbeitsstelle	36	40	38	37	22	23	37
- Durchführung von Räumungsklagen	4	2	3	4	-	3	2
- Umzug innerhalb der Genossenschaft	34	48	43	36	48	51	32
- Sonstige persönliche Gründe	14	14	10	22	18	23	9
- Erwerb von Eigentum	6	6	6	17	10	16	20
- Wohnungs-/ Mieterbezogene Gründe	1	5	1	4	1	2	3

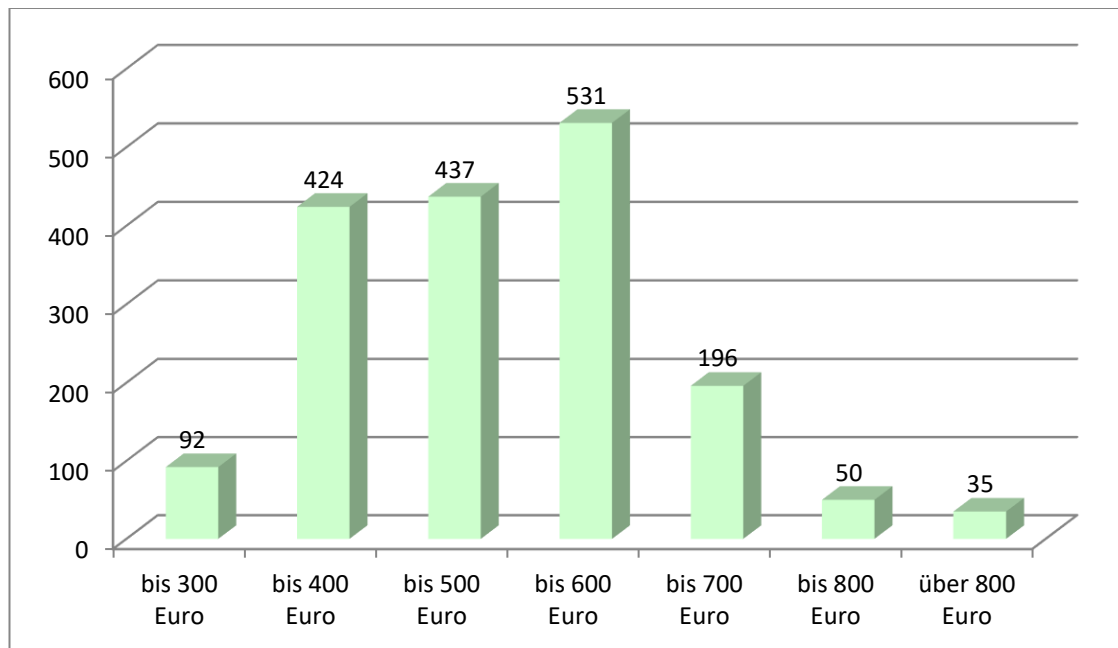
Von unseren 759 (2019: 751) Garagen und Stellplätzen wurden im Geschäftsjahr 76 Garagen und Stellplätze aufgekündigt und 87 wieder an Garagen- / Stellplatzsuchende vermietet.

Netto-Kaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche:



Bei der Netto-Kaltemiete handelt es sich um die Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die durchschnittliche Netto-Kaltemiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 5,00 €/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 485,86 €.

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



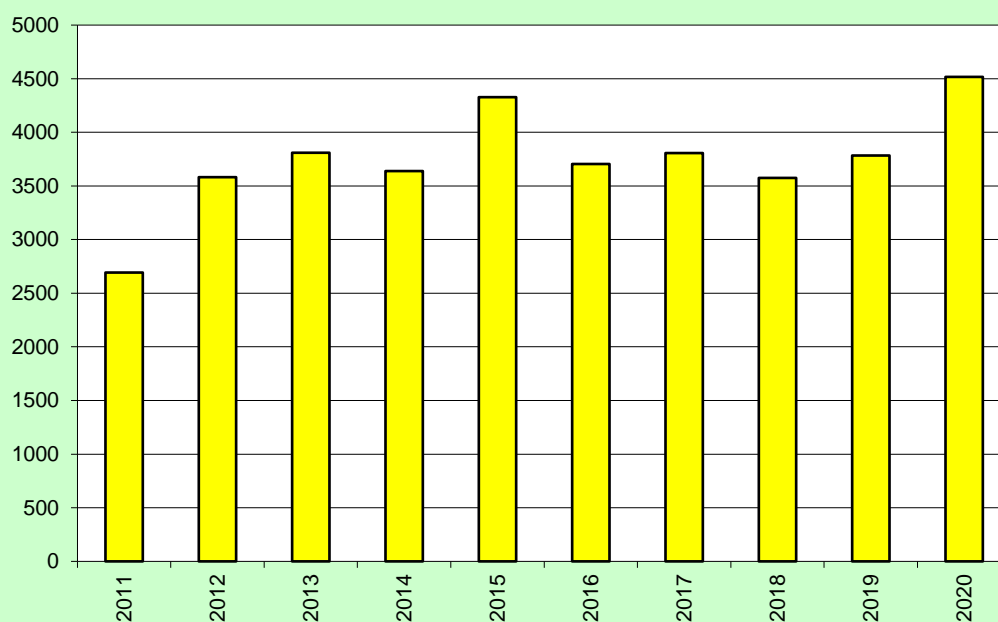
ENNEPE-RUHR

Modernisierung und Instandhaltung

Ausgesuchte Kennziffern

Kennziffer	in	2020	2019	2018	2017	2016
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand inkl. Regiebetrieb und Verwaltungsleistungen	T€	4.517	3.784	3.575	3.807	3.705
entspricht je qm Wohn- und Nutzfläche	€	36,59	30,73	29,37	31,27	30,45
Aufwand Regiebetrieb inkl. Verwaltungsleistungen	T€	270	223	177	208	194
Modernisierungsaufwand und -aktivierungen inkl. Verwaltungsleistungen	T€	1.008	896	1.093	1.154	1.454
Einzelmodernisierungen Bad	WE	42	26	49	60	47
Einzelmodernisierungen Elektroinstallation und/oder Innentüren	WE	65	42	53	67	57

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand 2011 – 2020



Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat drei gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates tagte zweimal ebenfalls gemeinsam mit dem Vorstand. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden einige Beschlüsse durch Umlaufverfahren gefasst. In den Sitzungen erstattete der Vorstand umfassend Bericht über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge. Wesentliche Beratungs- und Berichtsthemen waren:

- Jahresabschluss 2019
 - Lagebericht 2019
 - Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung 2019
 - Modernisierungen und Großinstandhaltungen
 - Bauabfolge Neubauvorhaben
 - Neubauplanung Hauffer Straße Südseite, Heideschulstr. 22 und Jeco-Areal
 - Sanierung der Wohnanlage Berge „Berchemallee 130 – 136 und Burbecker Str. 3, 5, 9“
 - Grundstücksangelegenheiten
 - Umstellung EDV
 - Neufassung der Satzung
 - Vorstandsangelegenheiten
 - Personalangelegenheiten
 - Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern
 - Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
-
- Geschäftsentwicklung der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
 - Jahresabschluss 2019

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 31.12.2020 und der Geschäftsbericht wurden eingehend besprochen und beraten. Den Erklärungen des Vorstands in seinem Geschäftsbericht wird zugestimmt. Der Mitgliederversammlung wird eine Genehmigung des Jahresabschlusses empfohlen.

Gevelsberg, den 15.04.2021

Der Aufsichtsrat

Biederbick

Vorsitzender

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		53.196,04	69.585,15
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.361.041,17		25.385.991,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.470.329,59		2.553.509,42
Grundstücke ohne Bauten	1.616.033,92		456.572,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.976,66		95.307,44
Anlagen im Bau	721.264,73		0,00
Bauvorbereitungskosten	536.149,98		293.095,04
Geleistete Anzahlungen	0,00	29.786.796,05	72.528,42
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		1,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.799,00	7.801,00	7.799,00
Anlagevermögen insgesamt		29.847.793,09	28.934.391,06
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.958.445,88		2.997.933,99
Andere Vorräte	2.342,00	2.960.787,88	568,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.309,94		18.521,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	53.103,22		62.036,33
Sonstige Vermögensgegenstände	278.597,63	349.010,79	293.519,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		21.153.943,97	21.882.778,13
Umlaufvermögen insgesamt		24.463.742,64	25.255.357,65
Bilanzsumme		54.311.535,73	54.189.748,71

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.250,00		74.750,00
der verbleibenden Mitglieder	2.220.114,47	2.288.364,47	2.156.758,32
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(19.785,53)		(19.441,68)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.858.787,68		3.858.787,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(0,00)		(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.092.000,53		11.492.000,53
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(0,00)		(147.879,02)
für das Geschäftsjahr entnommen:	(10.400.000,00)		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	20.937.753,59	25.888.541,80	20.896.382,05
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(41.371,54)		(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen:	(0,00)		(600.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag	-10.190.182,87		-474.116,47
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	0,00	0,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	10.400.000,00	209.817,13	600.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.386.723,40	38.604.562,11
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.017.148,00		2.765.505,00
Sonstige Rückstellungen	10.332.885,12	13.350.033,12	341.337,80
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.264.824,65		8.476.237,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.428,33		59.725,55
Erhaltene Anzahlungen	3.538.570,71		3.528.429,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.405,96		73.989,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	545.533,95		254.346,37
Sonstige Verbindlichkeiten	88.015,61	12.574.779,21	85.615,28
davon aus Steuern:	(0,00)		(44,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(0,00)		(652,96)
Bilanzsumme		54.311.535,73	54.189.748,71

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.119.214,30		9.831.541,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.961,77	10.151.176,07	31.461,77
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-39.488,11	163.272,02
Sonstige betriebliche Erträge		150.312,20	293.806,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		16.769.153,91	5.863.912,20
Rohergebnis		-6.507.153,75	4.456.169,60
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.069.045,36		954.744,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	536.203,34	1.605.248,70	509.607,70
davon für Altersversorgung:	(310.208,22)		(311.432,81)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.201.049,14	1.281.602,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		397.883,43	622.562,42
Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		0,00	948,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		82.069,00	109.524,28
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	1.099.999,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		191.087,68	198.592,86
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(73.246,00)	(78.322,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.080,78	6.161,02
Ergebnis nach Steuern		-9.822.434,48	-106.627,56
Sonstige Steuern		367.748,39	367.488,91
Jahresfehlbetrag		-10.190.182,87	-474.116,47
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		10.400.000,00	600.000,00
Bilanzgewinn		209.817,13	125.883,53

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgelegt.

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 2,30 % 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 2.958 T€ (Vorjahr 2.998 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Sonstige Vermögensgegenstände	194.446,51	199.544,42
Summe	194.446,51	199.544,42

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 336 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 vollumfängliche Sanierung der Gebäudehülle der Wohnanlage Berchemallee 130 - 136, Burbecker Str. 3, 5 und 9 im Stadtteil Berge in Höhe von 10.107 T€ und Rückstellung für die Verpflichtungen gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied in Höhe von 98 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	8.264.824,65 (8.476.237,12)	213.222,21 (211.412,47)	8.051.602,44 (8.264.824,65)	825.673,63	7.225.928,81	8.264.824,65	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.428,33 (59.725,55)	3.329,84 (3.296,79)	53.098,49 (56.428,76)	13.656,54	39.441,95	56.428,33	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.538.570,71 (3.528.429,74)	3.538.570,71 (3.528.429,74)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.405,96 (73.989,74)	81.405,96 (73.989,74)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	545.533,95 (254.346,37)	481.395,11 (187.467,28)	64.138,84 (66.879,09)	64.138,84	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	88.015,61 (85.615,28)	77.536,62 (75.136,29)	10.478,99 (10.478,99)	10.478,99	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	12.574.779,21 (12.478.343,80)	4.395.460,45 (4.079.732,31)	8.179.318,76 (8.398.611,49)	913.948,00	7.265.370,76	8.321.252,98	

*) GPR = Grundpfandrecht

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung in Höhe von 10.107 T€ angefallen. Diese entfallen auf die Zuführung zur Rückstellung für die vollumfängliche Sanierung der Gebäudehülle der Wohnanlage Berchemallee 130 - 136, Burbecker Str. 3, 5 und 9 im Stadtteil Berge.

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 31.12.2020 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr 2020 wies die Gesellschaft ein Eigenkapital von 558 T€ aus und schloss mit einem Jahresüberschuss von 191 T€ ab.

Finanzielle Verpflichtungen

Für inzwischen begonnene Bauvorhaben sind noch 10.864 T€ zu investieren. Die Finanzierung erfolgt branchenüblich mit Fremdmitteln (4.151 T€) und Eigenmitteln (6.713 T€).

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 19 (Vorjahr 18) Arbeitnehmer.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	2.800	3.347
Zugang 2020	182	227
Abgang 2020	<u>- 125</u>	<u>- 130</u>
Ende 2020	<u>2.857</u>	<u>3.444</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 63 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:

Stefan Biederbick	Vorsitzender	
Peter Estermann	stellv. Vorsitzender	bis 23.09.2020
Claus Jacobi		
Christa Lohmann		
Barbara Lützenbürger	stellv. Vorsitzende	ab 30.09.2020
Maike Schulte-Hermes		
Ralf Terjung		

Vorstand

Volker Bremer	Vorsitzender	
Tim Leweringhaus		ab 01.01.2020
Hans-Georg Heller		

Gevelsberg, den 18.03.2021

Der Vorstand

Bremer

Leweringhaus

Heller