

Geschäftsbericht

2 0 1 9



Fertigstellung Neubau 5 WE in Kordel, Butzweilerstraße 19

Gemeinnützige Baugenossenschaft

Pfalzel e.G.

- 1929 -

Gesamtwirtschaftliche Lage ¹⁾

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren.

Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6% höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5% und 2018 um 1,5%.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe, dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5%.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0%, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegen wir seit fünf Jahren nicht mehr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4% erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1% gewachsen.

Aktuelle Meldung:

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 einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Wohnungsmarkt ²⁾

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. In den vorangegangenen Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden EUR. Die gute Entwicklung der Einkommen und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch.

Regionaler Markt ³⁾

Die Stadt Trier ist nach wie vor ein attraktiver und stark nachgefragter Wohnstandort. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, sowohl durch Eigennutzer als auch durch Kapitalanleger, setzt sich der Anstieg bei Grundstücks-, Immobilien- und Mietpreisen weiter fort. Der bundesweite Entwicklungstrend wird in Trier verstärkt von der grenznahen Lage zu Luxemburg.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, vor allem Kleinwohnungen für 1-2 Personen ist nach wie vor sehr hoch. Durch ständige Bestandspflege unserer Wohnhäuser und Komplettrenovierungen einzelner Wohnungen älteren Baujahrs bei Auszug eines Mieters ist die Vermietbarkeit auf Dauer gewährleistet.

¹⁺²⁾ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

³⁾ Trier.de – Innenentwicklungskonzepte

Geschäftsentwicklung der Genossenschaft

Neubautätigkeit 2019 / Investitionen

Die Baumaßnahme "Projekt IV" in Kordel, Butzweilerstraße 19 mit insgesamt 5 WE und 5 Einstellplätzen konnte im Geschäftsjahr fertiggestellt und zum 01.09.2019 bezogen werden.

Damit wurden seit dem Baubeginn in 2015 in Kordel in der Butzweilerstraße 19-26a insgesamt 25 WE mit 25 Stellplätzen fertiggestellt, 6 WE frei finanziert in der ehemaligen "Villa" durch Kernsanierung des Altbaus sowie 20 Wohnungen, mit öffentlichen Mitteln gefördert. Alle Wohnungen sind zurzeit vermietet.

Aufgrund der hohen Nachfrage erwägen wir eine weitere Bebauung im hinteren oberen Bereich des Grundstückes der Wohnanlage in Kordel, Butzweilerstr. 22 – 26a.

In der Wohnanlage im Mittelweg 2 – 8a in 54293 Trier-Pfalzel ist für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine energetische Sanierung geplant. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgt die Dämmung der Kellerdecken sowie die Dämmung der Speicherböden. Die Wärmedämmung der Außenfassade ist für das Geschäftsjahr 2021 vorgesehen.

Im Geschäftsjahr wurden an Investitionen getätigt:

Neubaumaßnahme Kordel	473.038,17 €
Einzelmodernisierungen 5 WE	119.427,01 €

Bestandserhaltung/Modernisierung

Auch im Geschäftsjahr 2019 stand die Bestandserhaltung und Modernisierung im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik, um die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen nach wie vor sicherzustellen.

Für die Einzelmodernisierungen von 5 WE wurden an Fremd- und Eigenleistungen insgesamt 119.427,01 € als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

In die Pflege und Verbesserung der Gebäude und deren Umfeld hat die Baugenossenschaft Pfalzel im Geschäftsjahr 466.824,41 € investiert.

Davon entfielen auf:

Aktivierte Einzelmodernisierungen	119.427,01 €
Fremdinstandhaltungskosten	151.857,97 €
Personal- u. Sachaufwendungen des Regiebetriebes für Instandhaltung	<u>195.557,43 €</u>
	466.824,41 €

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen unter Berücksichtigung der Stellplatz- und Garagenmiete beläuft sich im Dezember 2019 auf 5,81 €/qm.

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr betragen 10.917 € (Vorjahr 5.100 €).

Diese sind hauptsächlich auf erforderliche Komplettrenovierungen mehrerer Wohnungen älteren Baujahrs zurückzuführen sowie auf Leerstand einer großen Wohnung über 3 Monate.

Mieterhöhung

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Mieterhöhungen wie im Vorjahr für öffentlich geförderte Wohnungen gemäß vorliegenden Bewilligungsbescheiden der ISB – Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, wegen Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, aufgrund Staffelnutzungsgebührenvereinbarungen lt. Mietvertrag sowie nach durchgeführten Wohnungsmodernisierungen.

Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 562.701,88 € (VJ 431.216,63 €) erwirtschaftet.

Die Erwartungen sind insgesamt weitgehend erfüllt worden. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4% noch eine Stärkung des Eigenkapitals (530.000 €).

Kennzahlen

1. Bewirtschafteter Bestand	2019	2018
Häuser	92	91
Mietwohnungen	498	493
davon öffentlich gefördert	379	374
frei finanziert	119	119
Garagen	226	226
Stellplätze	268	263
Wohnfläche (qm)	34.634,59	34.315,85

2. Jahresabschlusskennzahlen	2019	2018
	T €	T €
Bilanzsumme	32.505	32.616
Sachanlagevermögen	31.724	31.676
Investitionen in Sachanlagen	689	520
Eigenkapital	8.245	7.689
Umsatzerlöse	3.023	3.011
Jahresüberschuss	563	431
	€/qm	€/qm
durchschnittl. Wohnungsmiete 12/19 incl. GA+SP	5,81	5,75
Instandhaltungskosten/Jahr	11,64	11,22
	%	%
Bilanzielle Eigenkapital-Quote	25,36	23,60
Fluktuationsquote	5,60	4,06
Leerstandsquote 12/19 (1 WE)	0,20	0,20
davon modernisierungsbedingt (1 WE)	0,20	0,20

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 111 T€ vermindert und beträgt zum Bilanzstichtag 32.505 T€.

Das Anlagevermögen hat sich von 31.676 T€ im Vorjahr auf 31.724 T€ im Geschäftsjahr erhöht.

Der Anstieg resultiert aus Investitionen des Geschäftsjahres von 689 T€, denen planmäßige Abschreibungen von 639 T€ und Buchwertabgänge von 2 T€ gegenüberstehen.

Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2019 97,6%. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt zum 31.12.2019 8.245 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 7.689 T€.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 556 T€ ist im Wesentlichen auf den erzielten Jahresüberschuss von 563 T€ zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote stieg von 23,60% im Vorjahr auf 25,36% zum 31.12.2019.

Die Darlehensverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr von 24.429 T€ um 783 T€ auf 23.646 T€ gesunken. Der Rückgang ist bei Darlehenszugängen von 86 T€ auf planmäßige Tilgungen von 852 T€, auf Zuschüsse für Aufwendungsdarlehen von 13 T€ sowie einem Tilgungsnachlass von 30 T€ zurückzuführen.

Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquiditätslage der Baugenossenschaft ist geordnet.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird stets darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft sowie gegenüber finanziellen Banken und anderen Gläubigern termingerecht zu erfüllen.

Die Zahlungsbereitschaft der Baugenossenschaft Pfalzel war und ist jederzeit gegeben.

Ertragslage

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 weist einen Jahresüberschuss von 563 T€ aus, im Vorjahr betrug der Überschuss 432 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2019 gegenüber 2018 um 12 T€ erhöht. Die Ergebnisverbesserung ist hauptsächlich entstanden durch:

- volle Auswirkung Mieterhöhung 2018
- Mieterhöhung 2019
 - wegen Staffelmietvereinbarung
 - gemäß Bewilligungsbescheiden der ISB
 - Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten
 - Wohnungsmodernisierungen
- Zugang Kordel, Butzweilerstraße 19 mit 5 WE
- volle Auswirkung Kordel, Butzweilerstraße 26a mit 4 WE

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 22 T€ auf 743 T€ verringert.

Der Personalaufwand betrug 487 T€ gegenüber 469 T€ im Vorjahr.

Die Abschreibungen erhöhten sich um 13 T€ auf 639 T€ im Geschäftsjahr.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich im Jahr 2019 um 45 T€.

Der Vorstand rechnet auch im Jahr 2020 mit einer zufriedenstellenden Ertragslage.

Risikomanagement

Das Risikomanagement unserer Genossenschaft basiert auf laufende interne Kontrollen und einer unterjährigen Berichterstattung.

Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Chancen- und Risikobericht

Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen, könnten sich durch die Corona-Pandemie ergeben.

Die nach wie vor sehr geringe Leerstandsquote in unserer Genossenschaft ist aufgrund der anhaltenden sehr guten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen.

Durch laufende Instandhaltungen und Sanierungen unserer Wohnungen älteren Baujahrs sowie durch den Einsatz modernster Technik in unseren Neubauten bleibt die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes gewährleistet.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen der Baugenossenschaft ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer 10-jährigen Bindungsfrist. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird stets beobachtet.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen oder auch Forward-Darlehen in Anspruch genommen. In den nächsten Jahren werden hierdurch bedingt deutliche Zinseinsparungen erwartet.

Prognosebericht

Die Wirtschaftsplanungen in den vergangenen Jahren zeigen eine kontinuierlich positive Entwicklung der Ergebnisse und des Eigenkapitals.

Wir erwarten auch in den kommenden Jahren eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung.

Nach dem für das Jahr 2020 aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 435 T€.

Der Vorstand

Trier, den 08.04.2020


Kerin-Quiring

Neukirch

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2 0 1 9

I. Bilanz

II. Gewinn- und Verlustrechnung

III. Anhang

IV. Bericht des Aufsichtsrates

der

**Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Pfalzel eG**

Scholasterei 12
54293 Trier

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		4.154,00	6.001,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.655.030,05		31.306.179,61
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47		25.058,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.273,50		15.215,00
Anlagen im Bau	0,00		323.303,17
Bauvorbereitungskosten	5.712,00	31.720.074,02	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		31.724.228,02	31.675.757,25
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	401.235,72		360.995,18
Andere Vorräte	5.906,00	407.141,72	5.610,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.814,13		7.805,66
Sonstige Vermögensgegenstände	3.952,04	10.766,17	4.121,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		363.312,41	562.017,49
BILANZSUMME		32.505.448,32	32.616.306,81

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.838,53		12.979,87
der verbleibenden Mitglieder	<u>838.062,18</u>	862.900,71	824.577,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.737,82 €			(5.222,66)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.012.000,00		955.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.395.000,00		1.325.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.692.000,00</u>	7.099.000,00	4.353.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.176,54		1.904,28
Jahresüberschuss	562.701,88		431.216,63
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>281.000,00</u>	282.878,42	215.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		8.244.779,13	7.688.678,12
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		26.500,00	23.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.645.552,48		24.428.705,78
Erhaltene Anzahlungen	370.274,83		363.971,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.837,59		23.851,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.613,82		15.465,57
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>77.752,69</u>	24.205.031,41	72.634,30
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 880,27 €			(836,33)
Rechnungsabgrenzungsposten		29.137,78	0,00
BILANZSUMME		<u>32.505.448,32</u>	<u>32.616.306,81</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.017.282,69		3.005.304,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.675,21</u>	3.022.957,90	5.718,91
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		40.240,54	-10.287,69
Andere Aktivierte Eigenleistungen		71.741,16	51.371,20
Sonstige betriebliche Erträge		15.334,25	8.241,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>742.577,58</u>	765.174,59
Rohergebnis		2.407.696,27	2.295.173,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	391.784,15		377.989,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>95.411,37</u>	487.195,52	90.788,86
davon für Altersversorgung 3.253,55 €			(3.253,55)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		639.370,14	626.142,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		71.003,38	75.718,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		645.574,63	690.918,56
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.363,72</u>	1.459,47
Ergebnis nach Steuern		563.188,88	432.155,63
Sonstige Steuern		487,00	939,00
Jahresüberschuss		562.701,88	431.216,63
Gewinnvortrag		1.176,54	1.904,28
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>281.000,00</u>	215.000,00
BILANZGEWINN		282.878,42	218.120,91

III. Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Pfalzel eG wurde am 08.02.1929 gegründet und hat ihren Sitz in Trier-Pfalzel.

Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Wittlich unter der Nr. 1045 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden über 5 Jahre linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 € werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen Lizenzen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der Abschreibung bewertet.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der Abschreibung bewertet.

Zugänge

Die Sachanlagenzugänge in 2019 sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Eigene technische Leistungen (Regiebetrieb) wurden aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens mit T€ 72 ermittelt und bei Grundstücken mit Wohnbauten aktiviert.

Abschreibungen

Die Gebäude werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig mit 1,25% abgeschrieben. Aufgrund erhöhter Baukosten werden bei verschiedenen Objekten 2% abgeschrieben.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Separate Garagen sowie die Außenanlagen der Wohnanlage in Kordel werden auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände und die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 20% jährlich abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, ohne Zuschlag für das Umlagenausfallwagnis, ausgewiesen.

Andere Vorräte

Der Heizölbestand ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Den erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive RAP

Es werden Tilgungsnachlässe ausgewiesen, die über die Belegungsbindung von 15 Jahren ratierlich erlöswirksam aufgelöst werden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019

I. Bilanz

1. verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung €	Abschreibung (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2019 €	Abschreibung Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.232,91	0,00	0,00	0,00	5.078,91	4.154,00	1.847,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	42.614.924,84	179.649,02	0,00	796.341,34	11.935.885,15	31.655.030,05	627.139,92
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47	0,00	0,00	0,00	0,00	25.058,47	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	156.096,22	30.987,72	27.507,12	0,00	125.303,32	34.273,50	10.383,22
Anlagen im Bau	323.303,17	473.038,17	0,00	-796.341,34	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	5.712,00	0,00	0,00	0,00	5.712,00	0,00
	43.119.382,70	689.386,91	27.507,12	0,00	12.061.188,47	31.720.074,02	637.523,14
INSGESAMT	43.128.615,61	689.386,91	27.507,12	0,00	12.066.267,38	31.724.228,02	639.370,14

2. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Ge- schäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	955.000,00	0,00	57.000,00	0,00	1.012.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	1.325.000,00	0,00	70.000,00	0,00	1.395.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.353.000,00	185.000,00	154.000,00	0,00	4.692.000,00
Gesamt	6.633.000,00	185.000,00	281.000,00	0,00	7.099.000,00

3. Die Position "Unfertige Leistungen" mit 401.235,72 € (Vorjahr 360.995,18 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position "Erhaltene Anzahlungen" gegenüberstehen.

5. Die ausgewiesenen Mietforderungen in Höhe von 6.814,13 € sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 3.952,04 € haben keine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten

	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1-5 Jahre	davon über 5 Jahre	gesichert durch GPR
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	23.645.552,48	832.807,55	22.812.744,93	3.362.636,42	19.450.108,51	23.645.552,48
(Vorjahr)	(24.428.705,78)	(851.584,65)	(23.577.121,13)	(3.759.187,11)	(19.817.934,02)	(24.428.705,78)
Erhaltene Anzahlungen	370.274,83	370.274,83				
(Vorjahr)	(363.971,30)	(363.971,30)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.256,07	26.256,07				
(Vorjahr)	(23.851,74)	(23.851,74)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.613,82	85.613,82				
(Vorjahr)	(15.465,57)	(15.465,57)				
Sonstige Verbindlichkeiten	77.752,69	11.386,69	66.366,00	66.366,00		
(Vorjahr)	(72.634,30)	(3.127,13)	(69.507,17)	(69.507,17)		
GESAMTBETRAG	24.205.449,89	1.326.338,96	22.879.110,93	3.429.002,42	19.450.108,51	23.645.552,48
(Vorjahr)	(24.904.628,69)	(1.258.000,39)	(23.646.628,30)	(3.828.694,28)	(19.817.934,02)	(24.428.705,78)

GPR = Grundpfandrecht

Aufwendungsdarlehen, für die nach § 47 Abs, 1 Nr. 1 WoFG in Verbindung mit § 88 Abs. 3 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, werden mit ihrem Nennwert passiviert.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen am 31.12.2019 keine Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten.

Am 31.12.2019 bestehen folgende nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen:

Für die Ausbaubeiträge in der Eiltzstraße in Trier-Pfalzel waren ursprünglich Kosten in Höhe von ca.170 T€ veranschlagt. Durch Stadtratsbeschluss im Dezember 2019 werden wiederkehrende Beiträge für Pfalzel eingeführt, hierdurch werden sich lt. Aussage der Stadt Trier die Beitragszahlungen verringern und auf vier Jahre verteilt. Die Bescheide hierzu werden im Sommer des Geschäftsjahres 2020 erwartet.

2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

3. Neben dem Vorstand betrug die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter Regiebetrieb	4	
Hauswarte		8
GESAMT	5	8

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	626
Zugang 2019	34
Abgang 2019	52
Ende 2019	608

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 13.484,84 € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Martin Polis	Vorsitzender
Dietmar Arnold	stellv. Vorsitzender
Hans Bohn	
Waldemar Sowka	

6. Mitglieder des Vorstandes:

Maria Kern-Quiring
Johannes Neukirch

8. Forderungen an den Vorstand und an den Aufsichtsrat bestehen am Bilanzstichtag nicht.

E. WEITERE ANGABEN

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen.

2. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 562.701,88 €.

Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 57.000 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 70.000 € in die Bauerneuerungsrücklage und 154.000 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.176,54 € ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 282.878,42 € wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das am 01.01.2019 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 824.577,34 €	32.983,09 €
2. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	248.000,00 €
3. Vortrag des Restbetrages auf das Geschäftsjahr 2020	1.895,33 €

Der Vorstand

Trier, den 08.04.2020


Kern-Quiring Neukirch

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

In der am 21.06.2019 stattgefundenen ordentlichen Mitgliederversammlung erfolgte die Wiederwahl von Herrn Dietmar Arnold sowie die Wahl des neuen Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Waldemar Sowka einstimmig.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Martin Polis	-	AR-Vors.
Herr Dietmar Arnold	-	stellvertr. AR-Vors.
Herr Hans Bohn		
Herr Waldemar Sowka		

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Jahr 2019 wahrgenommen. Er ließ sich in mehreren gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten.

In gemeinsamer Beratung wurden die für notwendig erachteten Maßnahmen diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat in mehreren Sitzungen die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht überprüft, es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf fand vom 29.07. – 14.08.2019 in den Büroräumen der Baugenossenschaft statt. Der Prüfer bestätigte in einer gesonderten Sitzung, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.

Turnusmäßig scheidet 2020 der AR-Vorsitzende Herr Martin Polis aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und schlägt vor, den Jahresabschluss 2019 zu genehmigen und den Bilanzgewinn, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Für die im Jahre 2019 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank aus. Dieser Dank ist verbunden mit dem Wunsch auf eine weiterhin vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Trier, April 2020 Martin Polis,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BERICHT ÜBER DAS PRÜFUNGSERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES 2018

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat in der Zeit vom 29.07. – 14.08.2019 die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 vorgenommen.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 91 Häuser mit 492 Wohnungen und der Geschäftsstelle sowie 489 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach §1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grund-

sätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 431. Das Ergebnis ist überwiegend auf das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss von T€ 484 erwartet.

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

Düsseldorf, 14. August 2019

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