



# **GESCHÄFTSBERICHT**

**2 0 2 0**

**seit 1929**

**Gemeinnützige Baugenossenschaft**

**Pfalzel eG**

### Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschland <sup>1)</sup>

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8%. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1% gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

### Wohnungsmarkt <sup>2)</sup>

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen neun Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28% zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123%). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate.

### Regionaler Markt

Die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen ist nach wie vor sehr hoch. Am meisten gefragt sind Kleinwohnungen bis zu 60 qm WFL.

Durch fortwährende Bestandspflege unserer Wohnhäuser und Komplettrenovierungen einzelner Wohnungen älteren Baujahrs ist die Vermietbarkeit auch in Zukunft gewährleistet.

## Geschäftsentwicklung der Genossenschaft

### Neubautätigkeit 2020 / Investitionen

Im Geschäftsjahr wurde der Außenanstrich unserer Wohnanlage in Hermeskeil im Brunnenweg, Saarstraße und An der alten Brauerei 1 fertiggestellt.

Die zunächst geplante energetische Modernisierungsmaßnahme im Mittelweg wurde hinsichtlich der Corona-Pandemie auf das Geschäftsjahr 2021 verschoben.

Die Gesamtkosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 600.000 Euro und werden mit KfW-Mitteln finanziert.

### Bestandserhaltung/Modernisierung

Auch im Geschäftsjahr 2020 stand die Bestandserhaltung und Modernisierung im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik, um die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen nach wie vor sicherzustellen.

Für die Einzelmodernisierungen von 7 WE wurden an Fremd- und Eigenleistungen insgesamt 147.165,83 € als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

In die Pflege und Verbesserung der Gebäude und deren Umfeld hat die Baugenossenschaft Pfalzel im Geschäftsjahr 489.779,22 € investiert.

Davon entfielen auf:

Aktivierte Einzelmodernisierungen	147.165,83 €
Fremdinstandhaltungskosten	151.616,89 €
Personal- u. Sachaufwendungen des Regiebetriebes für Instandhaltung	<u>190.996,50 €</u>
	489.779,22 €

### Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen unter Berücksichtigung der Stellplatz- und Garagenmiete beläuft sich im Dezember 2020 auf 5,89 €/qm.

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr betragen 16.600 € (Vorjahr 10.917 €).

Diese sind hauptsächlich auf erforderliche Komplettrenovierungen mehrerer Wohnungen älteren Baujahrs zurückzuführen sowie auf Leerstand einer Wohnung über 4,5 Monate.

### Mieterhöhung

Im Geschäftsjahr 2020 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 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 606.219,45 € (VJ 562.701,88 €) erwirtschaftet.

Die Erwartungen sind insgesamt weitgehend erfüllt worden. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4% noch eine Stärkung des Eigenkapitals (573.000 €).

## Kennzahlen

1. Bewirtschafteter Bestand	2020	2019
Häuser	92	92
Mietwohnungen	498	498
davon öffentlich gefördert	379	379
frei finanziert	119	119
Garagen	226	226
Stellplätze	268	268
Wohnfläche (qm)	34.634,59	34.634,59

2. Jahresabschlusskennzahlen	2020	2019
	T €	T €
Bilanzsumme	32.200	32.505
Sachanlagevermögen	31.292	31.720
Investitionen in Sachanlagen	224	689
Eigenkapital	8.846	8.245
Umsatzerlöse	3.104	3.023
Jahresüberschuss	606	563
	€/qm	€/qm
durchschnittl. Wohnungsmiete 12/20 incl. GA+SP	5,89	5,81
Instandhaltungskosten/Jahr	10,80	11,10
	%	%
Bilanzielle Eigenkapital-Quote	27,47	25,36
Fluktuationsquote	6,60	5,60
Leerstandsquote 12/20 (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 305 T€ vermindert und beträgt zum Bilanzstichtag 32.200 T€.

Das Anlagevermögen hat sich von 31.724 T€ im Vorjahr auf 31.294 T€ im Geschäftsjahr vermindert.

Die Minderung resultiert aus Investitionen des Geschäftsjahres von 224 T€, denen planmäßige Abschreibungen von 655 T€ und Buchwertabgänge von 1 T€ gegenüberstehen.

Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2020 97,2%. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt zum 31.12.2020 8.846 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 8.245 T€.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 601 T€ ist im Wesentlichen auf den erzielten Jahresüberschuss von 606 T€ zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote stieg von 25,36% im Vorjahr auf 27,47% zum 31.12.2020.

Die Darlehensverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr von 23.646 T€ um 834 T€ auf 22.812 T€ gesunken.

Der Rückgang ist bei Darlehenszugängen von 4.001 T€ und Darlehensabgängen von 4.002 T€ auf planmäßige Tilgungen von 843 T€ sowie auf Zuschüsse für Aufwendungsdarlehen von 10 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 2020 weist einen Jahresüberschuss von 606 T€ aus, im Vorjahr betrug der Überschuss 563 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber 2019 um 82 T€ erhöht. Die Ergebnisverbesserung ist hauptsächlich entstanden durch:

- volle Auswirkung Mieterhöhung 2019
- Mieterhöhung 2020
  - wegen Staffelmietvereinbarung gemäß Bewilligungsbescheiden der ISB
  - Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten
  - Wohnungsmodernisierungen
- volle Auswirkung Kordel, Butzweilerstraße 19 mit 5 WE

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 35 T€ auf 777 T€ erhöht.

Der Personalaufwand betrug 506 T€ gegenüber 487 T€ im Vorjahr.

Die Abschreibungen erhöhten sich um 15 T€ auf 654 T€ im Geschäftsjahr.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich im Jahr 2020 um 72 T€.

Der Vorstand rechnet auch im Jahr 2021 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.

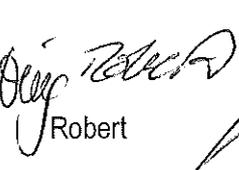
Wir erwarten auch in den kommenden Jahren eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung.

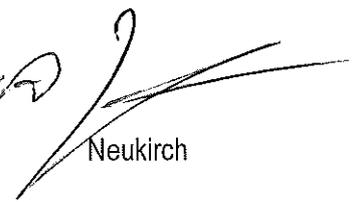
Nach dem für das Jahr 2021 aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 591 T€.

Der Vorstand

Trier, den 20.04.2021

  
Kern-Quiring

  
Robert

  
Neukirch

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2 0 2 0**

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 2020

**AKTIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		2.307,00	4.154,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.231.762,83		31.655.030,05
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47		25.058,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.935,50		34.273,50
Bauvorbereitungskosten	7.912,00	31.291.668,80	5.712,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		31.293.975,80	31.724.228,02
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	386.409,43		401.235,72
Andere Vorräte	7.290,00	393.699,43	5.906,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	3.820,05		6.814,13
Sonstige Vermögensgegenstände	1.858,03	5.678,08	3.952,04
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		506.829,44	363.312,41
<b>BILANZSUMME</b>		32.200.182,75	32.505.448,32

I. Bilanz zum 31. Dezember 2020

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	13.170,99		24.838,53
der verbleibenden Mitglieder	876.383,33		838.062,18
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.400,00</u>	890.954,32	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.416,67 €			(8.737,82)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.073.000,00		1.012.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.465.000,00		1.395.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.112.000,00</u>	7.650.000,00	4.692.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.895,33		1.176,54
Jahresüberschuss	606.219,45		562.701,88
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>303.000,00</u>	305.114,78	281.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		8.846.069,10	8.244.779,13
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		26.500,00	26.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.813.638,58		23.645.552,48
Erhaltene Anzahlungen	372.614,82		370.274,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.212,58		25.837,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.501,01		85.613,82
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>74.495,55</u>	23.300.462,54	77.752,69
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 909,38 €			(880,27)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		27.151,11	29.137,78
<b>BILANZSUMME</b>		<u>32.200.182,75</u>	<u>32.505.448,32</u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.098.798,79		3.017.282,69
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.670,02</u>	3.104.468,81	5.675,21
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-14.826,29	40.240,54
Andere Aktivierte Eigenleistungen		90.362,00	71.741,16
Sonstige betriebliche Erträge		15.191,70	15.334,25
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>777.480,80</u>	<u>742.577,58</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.417.715,42</b>	<b>2.407.696,27</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	409.111,21		391.784,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>97.154,55</u>	506.265,76	95.411,37
davon für Altersversorgung 3.253,55 €			(3.253,55)
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		654.439,97	639.370,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		75.878,70	71.003,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		573.521,79	645.574,63
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>723,75</u>	<u>1.363,72</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>606.885,45</b>	<b>563.188,88</b>
Sonstige Steuern		666,00	487,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>606.219,45</b>	<b>562.701,88</b>
Gewinnvortrag		1.895,33	1.176,54
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>303.000,00</u>	<u>281.000,00</u>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>305.114,78</b>	<b>282.878,42</b>

## III. Anhang des Jahresabschlusses 2020

### 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 16. Oktober 2020 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 800,00 € 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 2020 sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Eigene technische Leistungen (Regiebetrieb) wurden aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens mit T€ 90 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 2020

### I. Bilanz

#### 1. verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung €	Abschreibung (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2020 €	Abschreibung Geschäftsjahr €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.232,91	0,00	0,00	0,00	6.925,91	2.307,00	1.847,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	43.590.915,20	218.862,58	0,00	0,00	12.578.014,95	31.231.762,83	642.129,80
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47	0,00	0,00	0,00	0,00	25.058,47	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	159.576,82	3.125,17	833,83	0,00	134.932,66	26.935,50	10.463,17
Bauvorbereitungskosten	5.712,00	2.200,00	0,00	0,00	0,00	7.912,00	0,00
	43.781.262,49	224.187,75	833,83	0,00	12.712.947,61	31.291.668,80	652.592,97
<b>INSGESAMT</b>	<b>43.790.495,40</b>	<b>224.187,75</b>	<b>833,83</b>	<b>0,00</b>	<b>12.719.873,52</b>	<b>31.293.975,80</b>	<b>654.439,97</b>

#### 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 €
<b>Ergebnisrücklagen</b>					
(1) gesetzliche Rücklage	1.012.000,00	0,00	61.000,00	0,00	1.073.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	1.395.000,00	0,00	70.000,00	0,00	1.465.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.692.000,00	248.000,00	172.000,00	0,00	5.112.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>7.099.000,00</b>	<b>248.000,00</b>	<b>303.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.650.000,00</b>

3. Die Position "Unfertige Leistungen" mit 386.409,43 € (Vorjahr 401.235,72 €) 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 3.820,05 € sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.858,03 € 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	22.813.638,58	848.319,32	21.965.319,26	3.246.548,46	18.718.770,80	22.813.638,58
(Vorjahr)	(23.645.552,48)	(832.807,55)	(22.812.744,93)	(3.362.636,42)	(19.450.108,51)	(23.645.552,48)
Erhaltene Anzahlungen	372.614,82	372.614,82				
(Vorjahr)	(370.274,83)	(370.274,83)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.212,58	27.212,58				
(Vorjahr)	(25.837,59)	(25.837,59)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.501,01	12.501,01				
(Vorjahr)	(85.613,82)	(85.613,82)				
Sonstige Verbindlichkeiten	74.495,55	34.816,76	39.678,79	39.678,79		
(Vorjahr)	(77.752,69)	(11.386,69)	(66.366,00)	(66.366,00)		
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>23.300.462,54</b>	<b>1.295.464,49</b>	<b>22.004.998,05</b>	<b>3.286.227,25</b>	<b>18.718.770,80</b>	<b>22.813.638,58</b>
<b>(Vorjahr)</b>	<b>(24.205.031,41)</b>	<b>(1.325.920,48)</b>	<b>(22.879.110,93)</b>	<b>(3.429.002,42)</b>	<b>(19.450.108,51)</b>	<b>(23.645.552,48)</b>

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 31.12.2020 keine Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten.  
Am 31.12.2020 bestehen folgende nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen:  
Nach Eingang der Bescheide hinsichtlich der Straßenausbaubeiträge Eltzstraße wurden im Jahre 2020 erstmalig 48.438,23 Euro gezahlt. Der für das Geschäftsjahr 2021 zu erwartende Betrag beläuft sich auf ca. 40.000,00 Euro.
2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

### 3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0,5	
Mitarbeiter Regiebetrieb	4,0	
Hauswarte		8
<b>GESAMT</b>	<b>4,5</b>	<b>8</b>

### 4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01. 2020	608	4.234
Zugang 2020	35	278
Abgang 2020	28	123
<b>Bestand 31.12.2020</b>	<b>615</b>	<b>4.389</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 38.321,15 € 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	AR-Vors.	Betriebswirt
Dietmar Arnold	stellv. Vors.	Rentner
Hans Bohn		Rentner
Waldemar Sowka		Rentner
Thiel Wolfgang (ab 26.06.2020)		Schreiner

### 6. Mitglieder des Vorstandes:

Maria Kern-Quiring  
Christina Robert (ab 01.07.2020)  
Johannes Neukirch

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

## E. WEITERE ANGABEN

### 1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### 2. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 606.219,45 €.

Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 61.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 70.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 172.000,00 € in die Anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.895,33 € ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 305.114,78 € wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das am 01.01.2020 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 838.062,18 €	33.522,49 €
2. Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen	270.000,00 €
3. Vortrag des Restbetrages auf das Geschäftsjahr 2021	1.592,29 €

Der Vorstand

Trier, den 20.04.2021

  
Kern-Quiring

  
Robert

  
Neukirch

## IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

In der am 26.06.2020 stattgefundenen ordentlichen Mitgliederversammlung erfolgte die Wiederwahl von Herrn Martin Polis mehrstimmig mit einer Enthaltung. Herr Wolfgang Thiel, bereits Mitglied in der Genossenschaft seit 03.03.2005, wird als neues Aufsichtsratsmitglied mehrstimmig mit zwei Enthaltungen gewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Martin Polis	Vorsitzender
Herr Dietmar Arnold	stellvertr. Vorsitzender
Herr Hans Bohn	
Herr Waldemar Sowka	
Herr Wolfgang Thiel	- ab 26.06.2020

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Jahr 2020 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 2019 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf fand vom 14.07. – 29.07.2020 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 2021 Herr Hans Bohn aus dem Aufsichtsrat aus.

Leider ist Herr Hans Bohn am 03.03.2021 verstorben. Während seiner bereits seit 1980 ehrenamtlichen Tätigkeit hat er sich mit hohem persönlichen Engagement für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder eingesetzt, hierfür bedanken sich Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder recht herzlich.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und schlägt vor, den Jahresabschluss 2020 zu genehmigen und den Bilanzgewinn, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Für die im Jahre 2020 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 2021     Martin Polis,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## BERICHT ÜBER DAS PRÜFUNGSERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES 2019

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat in der Zeit vom 14.07. – 29.07.2020 die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 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 92 Häuser mit 498 Wohnungen und der Geschäftsstelle sowie 494 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 2019 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 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 563. Das Ergebnis ist überwiegend auf das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von T€ 435 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, 29. Juli 2020

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