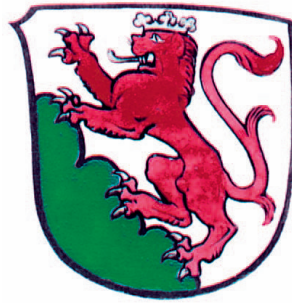


Allgemeine  
Wohnungsbaugenossenschaft  
des Amtes Griten eG



## **Geschäftsbericht 2018**

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird. Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 aus nachfrage- und produktionsseitigen Gründen. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter. Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.

Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7% zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen. Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen.

Die im GdW (Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 EUR/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 EUR/m<sup>2</sup>). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht. Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m<sup>2</sup>. Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 Prozent an. Dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+6,3 Prozent). Dennoch spannen sich immer mehr Wohnungsteilmärkte deutlich an.

(1)

Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen der Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gruiton eG, die sich im Berichtsjahr um 5 Cent/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht hat, beträgt 4,56 EUR/m<sup>2</sup> und liegt damit noch weit unter den vorgenannten Durchschnittsmieten.

---

(1) VdW Rheinland Westfalen, Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 24.01.2019

## Geschäftstätigkeit

### Bewirtschaftung des eigenen Bestandes

Im Anlagevermögen der Genossenschaft werden unverändert gegenüber dem Vorjahr folgende Grundstücksflächen ausgewiesen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.009 m <sup>2</sup>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	<u>1.031 m<sup>2</sup></u>
	<u>31.040 m<sup>2</sup></u>
	=====

In der Gesamtfläche sind Erbbaurechtsgrundstücke mit 11.410 m<sup>2</sup> enthalten. Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft unverändert einen Bestand von 258 Wohnungen in 45 Häusern, 1 gewerbliche Einheit und 149 Garagen/Stellplätze.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 15.691 m<sup>2</sup> (+ 33 m<sup>2</sup> durch Balkonbauten und Grundrissveränderungen), die Nutzfläche der Gewerbeeinheit 62 m<sup>2</sup>.

### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse zeigen in der Entwicklung folgendes Bild:

	2018	2017	2016	2015	2014
Erlöse aus	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. a Wohnungsmieten	859.173,18	846.608,77	841.572,41	839.014,91	835.507,64
1. b Garagen- und Stellplatzmieten	34.881,16	34.842,24	34.762,42	33.949,02	31.551,60
2. a der Umlage von Wasser- und Abwasserkosten	80.622,85	84.206,27	82.409,55	81.349,46	80.170,70
2. b der Umlage von Heizkosten	80.743,91	89.297,17	87.218,03	80.941,02	99.288,73
2. c der Umlage von Betriebskosten	187.746,02	175.745,34	172.697,92	172.908,39	175.685,58
3. Erlösschmälerungen	-15.532,85	-12.751,50	-8.748,15	-15.412,33	-13.038,86
4. Andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	0,00	0,00	0,00	647,55	130,41
	<u>1.227.634,27</u>	<u>1.217.948,29</u>	<u>1.209.912,18</u>	<u>1.193.398,02</u>	<u>1.209.295,80</u>
zu 1. a Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> / mtl.	4,56	4,51	4,48	4,47	4,45
zu 2. a Aufwand je m <sup>2</sup> / mtl.	0,43	0,45	0,44	0,43	0,43
zu 2. b Aufwand je m <sup>2</sup> / mtl.	0,71	0,78	0,76	0,71	0,87
zu 2. c Aufwand je m <sup>2</sup> / mtl.	1,00	0,94	0,92	0,92	0,94

### Investitionen

#### Modernisierung und Instandhaltung

Häuser und Wohnungen der Genossenschaft werden durch Modernisierung und Instandhaltung laufend an die aktuellen Marktstandards angepasst. Im Berichtsjahr wurde die im Vorjahr begonnene Modernisierung fortgeführt und Balkone an den in Haan-Gruiten gelegenen Objekten Pappelweg 2 - 4 und 1 - 3 angebaut. Des Weiteren erhielten die Häuser einen neuen Anstrich. Abschließend wurden die Außenanlagen im Bereich der Balkone den Erfordernissen entsprechend umgestaltet.

Notwendig im Zusammenhang mit dem Balkonanbau wurde in den Häusern Pappelweg 2 und 4 die Neugestaltung der 4 Dachgeschosswohnungen. Bäder und Küchen mussten hier erweitert und erneuert werden. Die im Zuge dieser Maßnahme angefallenen Bau- und Baunebenkosten betragen insgesamt rd. 602 TEUR und wurden aktiviert.

Darüber hinaus wurden auch wieder einzelne Wohnungen modernisiert. Beispielhaft erwähnt seien:

Benzenbergweg 7	barrierefreier Badumbau
Bergstraße 29	Badumbau
Feldstraße 53	Erneuerung der Elektroinstallation u.a. Arbeiten
Schöllerweg 13,	Badumbau u.a. Arbeiten

Die Kosten dieser Maßnahmen lagen bei rd. 60 TEUR.

Die Entwicklung der gesamten Investitionen stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017	2016	2015
	EUR	EUR	EUR	EUR
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	748.029,94	527.341,45	264.751,44	290.032,33

Dadurch trägt die Genossenschaft zu einer erhöhten Wohnzufriedenheit bei und erhält lebensgerechte Wohnungen mit einer guten Rentabilität. Die vorgenannten Investitionen wurden in voller Höhe mit Eigenkapital finanziert.

## Personalbereich

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von 2 nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Notwendige Schreibarbeiten, Grünflächen- und Raumpflege erledigen geringfügig Beschäftigte oder stundenweise Aushilfskräfte.

Die Buchung der Geschäftsvorfälle, die Abrechnung der Nebenkosten und die Aufstellung des Jahresabschlusses werden aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags von der Bauverein Haan eG erledigt.

## Darstellung der Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zeigt am Ende des Geschäftsjahres folgende Vermögens- und Kapitalstruktur:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2018	%	Vorjahr	%	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Aktiva					
Anlagevermögen	6.638,4	87,5%	6.250,7	85,6%	387,7
Umlaufvermögen					
- langfristig	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
- kurzfristig	945,9	12,5%	1.050,8	14,4%	-104,9
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
	<u>7.584,3</u>	<u>100,0%</u>	<u>7.301,5</u>	<u>100,0%</u>	<u>282,8</u>

<u>Kapitalstruktur</u>	31.12.2018	%	Vorjahr	%	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Passiva					
Eigenkapital					
- langfristig	4.839,1	63,8%	4.528,8	62,0%	310,3
- kurzfristig	18,2	0,2%	14,5	0,2%	3,7
	4.857,3	64,0%	4.543,3	62,2%	314,0
Rückstellungen					
- langfristig	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
- kurzfristig	13,9	0,2%	13,9	0,2%	0,0
Fremdkapital					
- langfristig	2.243,5	29,6%	2.318,5	31,8%	-75,0
- kurzfristig	469,6	6,2%	425,8	5,8%	43,8
	7.584,3	100,0%	7.301,5	100,0%	282,8

Die Bilanzsumme hat sich um 282,8 TEUR auf 7.584,3 TEUR erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der vorgenommenen Aktivierung der Bau- und Baunebenkosten für den Balkonanbau bei den Objekten in Haan-Gruiten. Die planmäßigen Abschreibungen auf Gebäudeherstellungskosten betragen rd. 200 TEUR.

Die Posten des kurzfristigen Umlaufvermögens verringerten sich um rd. 105 TEUR. Dies war in erster Linie auf den Rückgang bei den Bankbeständen zurückzuführen, da zum einen die getätigten Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung aus eigenen Mitteln finanziert und andererseits ein Darlehen der Kreissparkasse Düsseldorf zum Auslauf der Zinsfestschreibungszeit mit insgesamt rd. 27 TEUR zurückgezahlt wurden.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um rd. 314 TEUR resultiert in erster Linie aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 und der Zuführung des Vorjahresgewinns zu den Ergebnismrücklagen. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der langfristigen Eigenkapitalquote am Gesamtkapital um 1,8 Prozentpunkte auf nunmehr 64,0 %.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen und der Rückzahlung des vorgenannten Darlehens insgesamt um 75,0 TEUR. Die langfristigen Vermögensgegenstände am Bilanzstichtag sind durch langfristiges Eigenkapital und Fremdkapital finanziert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet.

Die Finanzlage wird sich nach den vorgelegten Planzahlen im laufenden Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Liquiditätsüberschuss Ende 2018	444	TEUR
Voraussichtlicher Überschuss lt. Wirtschaftsplan 2019	198	TEUR
Voraussichtliche Liquiditätsreserve	642	TEUR
	=====	

Die Genossenschaft hat jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das kommende Geschäftsjahr ist die Zahlungsbereitschaft auch in 2019 gegeben.

## Ertragslage

	31.12.2018		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	1.231,6	98,1	1.223,9	98,7	7,7
Andere betriebliche Erträge	24,1	1,9	16,1	1,3	8,0
Betriebsleistung	1.255,7	100,00	1.240,0	100,0	15,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	464,9	49,3	533,7	55,2	-68,8
Personalaufwand	83,5	8,9	75,1	7,8	8,4
Abschreibungen	200,3	21,2	163,6	16,9	36,7
Andere betriebliche Aufwendungen	118,2	12,5	113,5	11,7	4,7
Zinsaufwand	35,1	3,7	39,2	4,1	-4,1
Gewinnunabhängige Steuern	41,0	4,3	41,0	4,2	0,0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	943,0	100,0	966,1	100,0	-23,1
Betriebsergebnis	312,7	100,0	273,9	100,0	38,8
Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrales Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	312,7	100,0	273,9	100,0	38,8

Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 wird ein Gewinn von 198 TEUR erwartet.

Die Ertragslage kann als gesichert angesehen werden. Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Die für das Anlagevermögen aufgenommenen Finanzierungsmittel sind durch langfristige Zinsbindungen abgesichert. Im Rahmen des Risikomanagements werden diese laufend überprüft, um auf absehbare Zinsänderungen frühestmöglich reagieren zu können.

### **Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung**

Das Geschäftsrisiko der Genossenschaft liegt in der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Einzelne gekündigte Wohnungen konnten aufgrund der Modernisierungsbedürftigkeit nicht ohne Leerstandszeiten wieder vermietet werden. Die im Geschäftsjahr zu verzeichnenden Erlösschmälerungen – sie betragen rd. 1,8 % der Sollmieten – sind nicht bestandsgefährdend und können somit vernachlässigt werden.

Der demografische und soziale Wandel und die damit verbundene Änderung der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten stellen eine weitere Innovationsherausforderung für die Wohnungswirtschaft dar.

Ältere Menschen werden auch in den künftigen Jahren die größte Zielgruppe für die Anbieter am Wohnungsmarkt bilden. Sie wollen möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben. Wohnimmobilien und Dienstleistung für ältere Menschen sind gegenwärtig und zukünftig ein Markt mit deutlich wachsenden Chancen für innovative Wohnungsunternehmen.

Eine wichtige Voraussetzung unserer positiven Entwicklung ist die gute Ausstattung unserer Wohnungen und Häuser, an der wir weiterarbeiten werden. Als Beispiele seien genannt: gute Isolierung der Gebäudehülle und gute technische Ausstattung.

## Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 312.691,74 EUR.

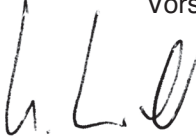
Hiervon wurden nach Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates der gesetzlichen Rücklage 32.000,00 EUR und im Wege von Vorwegzuweisungen 208.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Danach weist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 einen Bilanzgewinn von 72.691,74 EUR aus.


Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn der Ergebnissrücklage (hier: Andere Ergebnissrücklagen) zuzuführen.

Erkrath, 31. Mai 2019

Vorstand



Uwe Schmidt



Horst Schneeweiss

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.634.034,87		6.230.780,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.286,38		2.286,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.110,25		602,25
Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>6.638.431,50</u>	<u>17.008,90</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		6.638.432,50	6.250.678,89
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		350.960,36	346.968,47
<b>Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	3.171,79		696,84
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>14.964,20</u>	18.135,99	12.522,77
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		576.730,73	690.668,14
		<u><b>7.584.259,58</b></u>	<u><b>7.301.535,11</b></u>



## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Jahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.198,99		14.525,66
der verbleibenden Mitglieder	<u>347.807,80</u>	366.006,79	350.108,12
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 2.615,38 (Vorjahr: EUR 3.745,38)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	487.000,00		455.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 32.000,00 (Vorjahr: EUR 30.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	2.676.000,00		2.468.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 208.000,00 (Vorjahr: EUR 173.000,00)			
Rücklage für Mietausfälle	35.000,00		35.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.220.642,24</u>	4.418.642,24	1.149.703,31
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt EUR 70.938,93 (Vorjahr: EUR 69.422,01)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	312.691,74		273.938,93
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-240.000,00</u>	<u>72.691,74</u>	<u>-203.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		4.857.340,77	4.543.276,02
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		13.900,00	13.900,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.243.449,47		2.318.520,86
Erhaltene Anzahlungen	384.942,50		379.296,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.110,82		4.538,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.380,03		33.086,18
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.135,99</u>	2.713.018,81	<u>8.917,50</u>
davon aus Steuern: EUR 133,00 (Vorjahr: EUR 66,50)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 396,53 (Vorjahr: EUR 357,75)			
		<u><u>7.584.259,58</u></u>	<u><u>7.301.535,11</u></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		1.227.634,27	1.217.948,29
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		3.991,89	5.937,84
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		24.061,27	16.120,01
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-464.922,03	-533.681,42
<b>Rohergebnis</b>		790.765,40	706.324,72
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-68.041,51		-60.155,66
b) soziale Abgaben	-15.435,90	-83.477,41	-14.936,19
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-200.269,30	-163.575,55
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-118.162,63	-113.501,26
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-35.150,09	-39.202,90
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		353.705,97	314.953,16
<b>Sonstige Steuern</b>		-41.014,23	-41.014,23
<b>Jahresüberschuss</b>		312.691,74	273.938,93
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen</b>		-240.000,00	-203.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>72.691,74</b>	<b>70.938,93</b>

## Anhang 2018

### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes GruiteneG“. Sie hat ihren Sitz in 40699 Erkrath und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer GnR 246 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2018 wurde gemäß den §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom Januar 2017. Die Vorjahresbeträge sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestehen, wird in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und wurden entsprechend einer voraussichtlichen Nutzung von vier Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Abschreibungen auf Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauer unter Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei einem Objekt für die Modernisierungsmaßnahmen von 30 Jahren vorgenommen. Den Abschreibungen auf Garagen liegt eine Nutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde.

Die Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden nach den gesetzl. Vorschriften vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 EUR (netto) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von 250,01 bis 1.000,00 EUR (netto) werden in einem Sammelposten erfasst und auf fünf Jahre verteilt, gleichmäßig abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diese enthalten neben den Fremdkosten auch Leistungen des Regiebetriebes "Hauswart und Gartenpflege".

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Es sind folgende Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten für das Geschäftsjahr 2018	10.500,00 EUR
Jahresabschluss, Mitgliederversammlung und Veröffentlichung 2018	900,00 EUR
Steuerberatungskosten 2017-2018	2.500,00 EUR

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

## B. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die verkürzte Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend dargestellt:

	Herstellungskosten	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.221,56	0,00	0,00	0,00	5.220,56	1,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.979.190,60	585.831,40	0,00	17.008,90	4.947.996,03	6.634.034,87	199.585,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.169,11	0,00	0,00	0,00	112.882,73	2.286,38	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.388,12	2.191,51	4.083,96	0,00	13.385,42	2.110,25	683,51
Bauvorbereitungskosten	17.008,90	0,00	0,00	-17.008,90	0,00	0,00	0,00
	<b>11.128.756,73</b>	<b>588.022,91</b>	<b>4.083,96</b>	<b>0,00</b>	<b>5.074.264,18</b>	<b>6.638.431,50</b>	<b>200.269,30</b>
	<b>11.133.978,29</b>	<b>588.022,91</b>	<b>4.083,96</b>	<b>0,00</b>	<b>5.079.484,74</b>	<b>6.638.432,50</b>	<b>200.269,30</b>

2. Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Es bestanden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von 18.135,99 EUR (Vorjahr 13.219,61 EUR), davon 0,00 EUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

5. Die folgende Tabelle zeigt die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte.

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.243.449,47 <i>2.318.520,86</i>	47.805,16 <i>75.071,38</i>	2.195.644,31 <i>2.243.449,48</i>	195.147,28 <i>194.435,29</i>	2.000.497,03 <i>2.049.014,19</i>	2.243.449,47 <i>2.318.520,86</i>	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	384.942,50 <i>379.296,27</i>	384.942,50 <i>379.296,27</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.110,82 <i>4.538,28</i>	5.110,82 <i>4.538,28</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.380,03 <i>33.086,18</i>	61.277,75 <i>33.086,18</i>	9.102,28	9.102,28			
Sonstige Verbindlichkeiten	9.135,99 <i>8.917,50</i>	2.626,95 <i>1.460,45</i>	6.509,04 <i>7.457,05</i>	147,95 <i>24,23</i>	6.361,09 <i>7.432,82</i>		
	<b>2.713.018,81</b>	<b>501.763,18</b>	<b>2.211.255,63</b>	<b>204.397,51</b>	<b>2.006.858,12</b>	<b>2.243.449,47</b>	
	<b>2.744.359,09</b>	<b>493.452,56</b>	<b>2.250.906,53</b>	<b>194.459,52</b>	<b>2.056.447,01</b>	<b>2.318.520,86</b>	

\* GPR = Grundpfandrechte  
Vorjahreszahlen: *kursiv*

6. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Aufwendungen für frühere Jahre enthalten.

## Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB.
2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht.
3. Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen kann durch Eigenmittel gedeckt werden.
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalbeteiligung an anderen Unternehmen.
5. Feste Dauerbeschäftigungsverhältnisse mit Arbeitnehmern bestanden nicht. Die Geschäfte der Genossenschaft werden von zwei Vorstandsmitgliedern nebenamtlich geführt. Die Buchung der Geschäftsvorfälle, die Abrechnung der Nebenkosten und die Aufstellung des Jahresabschlusses werden aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags von der Bauverein Haan eG erledigt.

### 6. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Bestand am 01.01.2018	312	1.148
Zugang 2018	<u>18</u>	<u>53</u>
Abgang 2018		
durch Kündigung	-16	-45
durch Tod	-6	-17
durch Übertragung	-1	-3
durch Ausschluss	<u>-1</u>	<u>-2</u>
	-24	-67
Bestand am 31.12.2018	306	1.134

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.300,32 EUR gemindert.

7. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats.

8. Zuständiger Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29  
40211 Düsseldorf

9. Mitglieder des Vorstandes Horst Schneeweiss Sprecher des Vorstandes  
Uwe Schmidt

10. Mitglieder des Aufsichtsrates Johannes Silkenbeumer Vorsitzender  
Diethelm Beer Schriftführer u. stellv. Vorsitzender  
Jens Lemke  
Werner Röhrich

### 11. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2018 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 312.691,74 EUR gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 32.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 208.000 EUR in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

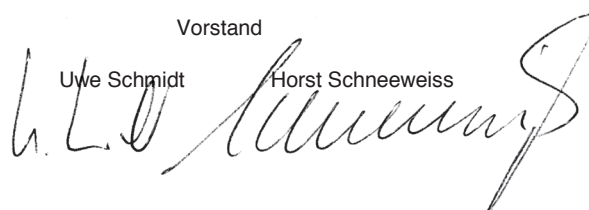
Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiterhin vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 72.691,74 EUR der Ergebnisrücklage zuzuführen.

Erkrath, 31. Mai 2019

Vorstand

Uwe Schmidt

Horst Schneeweiss



## Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in insgesamt 3 gemeinsamen Sitzungen laufend über die wirtschaftliche Lage und die Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftlichen Bestands unterrichten lassen. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat das Rechnungswesen, das Inventar und den Jahresabschluss geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

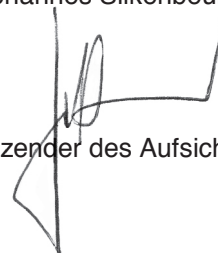
den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen,  
den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form festzustellen und  
dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete gute Zusammenarbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den ehrenamtlich und nebenamtlich tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Erkrath, den 31. Mai 2019

Johannes Silkenbeumer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name and title.