
Geschäftsbericht 2018



"gut und sicher wohnen"

GBG

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG
Bad Kreuznach

gegründet 1894

Geschäftsbericht 2018

Vorstand

Volkhard Schappert - Geschäftsführender Vorstand -

Ernst-Walter Eßwein

Wilhelm Fleischer

Matthias Griem (bis 28.02.2018)

Erwin Einfeld (ab 01.03.2018)

Aufsichtsrat

Gertrud Wermter-Pörksen - Vorsitzende -

Anette Glöckner - stellv. Vorsitzende -

Horst Hauburger - Schriftführer -

Margarete Bellinghausen

Erika Senner

Holger Luft

Prüfungsverband

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

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Inhaltsübersicht

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018	2
--	---

Bilanz zum 31. Dezember 2018 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	9
--	---

Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2018	13
--	----

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018	19
--	----

Zusammengefasstes Ergebnis der gesetzlichen Prüfung	20
---	----

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

Rahmenbedingungen / Allgemeine Angaben

Die am 25. Mai 1894 gegründete Gemeinnützige Baugenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft. Sie hat ihren Sitz in Bad Kreuznach und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bad Kreuznach unter GnR 333 eingetragen. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse werden durch die Satzung geregelt, deren letzte Änderung von der Mitgliederversammlung am 29.11.2008 beschlossen wurde.

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

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 Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Sie wird nach der Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1989 als Vermietungsgenossenschaft geführt.

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Ein Neubauprojekt sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes bildeten Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit. Wir sind bestrebt, sowohl den Ansprüchen der Mieter als auch der Wohnungsbewerber an die Wohnung und das dazugehörige Wohnumfeld gerecht zu werden.

Bei einem Mieterwechsel werden die noch nicht modernisierten Wohnungen vor der erneuten Vermietung auf einen zeitgemäßen und den Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechenden Standard gebracht.

Kurze Leerstandzeiten bei einem Mieterwechsel und die hohe Zufriedenheit der Mieter bestätigen den Erfolg dieser Geschäftspolitik.

Bestand

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2018 einen Bestand von 736 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten sowie einen Mietertreff mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 49.526,17 qm aus.

Dazu kommen 159 Garagen, 20 PKW-Einstellplätze in einer Tiefgarage, 41 PKW-Stellplätze und acht Stellplätze für Elektrofahrräder und -rollstühle in einer Garage.

Zum Bilanzstichtag bestanden noch für 18 Wohnungen Belegungsrechte aufgrund öffentlicher Förderung.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2018 sind für die Instandhaltung des Hausbestandes 458.431,47 € (im Vorjahr 1.022.695,07 €) verausgabt worden. Je qm Wohn- und Nutzfläche wurden 9,45 € (im Vorjahr 21,13 €) aufgewandt.

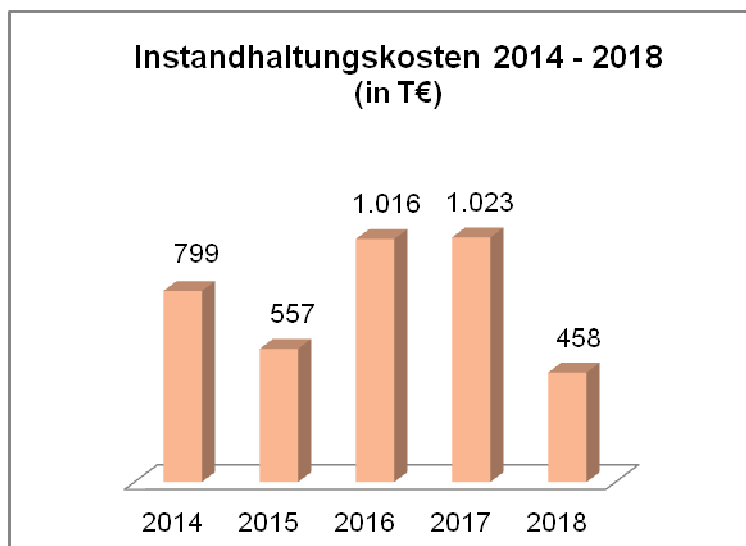
Für die Modernisierung der Bestandsgebäude wurden 544.791,99 € ausgegeben. Es handelt sich dabei um die Kosten für die bei Mieterwechseln durchgeführte umfassende Modernisierung von 14 Wohnungen sowie geringfügige Nachaktivierungen bei überwiegend im Vorjahr erfolgten Modernisierungen. Wie in den Vorjahren wurden noch nicht modernisierte Bestandswohnungen bei einem Mieterwechsel ausnahmslos umfassend modernisiert.

Bedingt durch das Neubauprojekt Weyroth 30/32 sind im Geschäftsjahr 2018 größere Instandhaltungsmaßnahmen zurückgestellt worden. Die vorgesehene Sanierung der Balkone an den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 10, 12, 13 und 15 konnte wegen der überhitzten Baukonjunktur nicht im Geschäftsjahr 2018 erfolgen und soll daher im Herbst 2019 nachgeholt werden.

Neben der laufenden Instandhaltung des Hausbesitzes wurden an den Häusern Kolberger Straße 2, 4, 6, 8 und Lessingstraße 10 die Klappläden an den breiten Fenstern durch Vorbaurollläden mit elektrischem Antrieb ersetzt. Anlass dazu war das Herabstürzen von zwei Klappläden infolge Sturmeinwirkung und die damit verbundene Unfallgefahr.

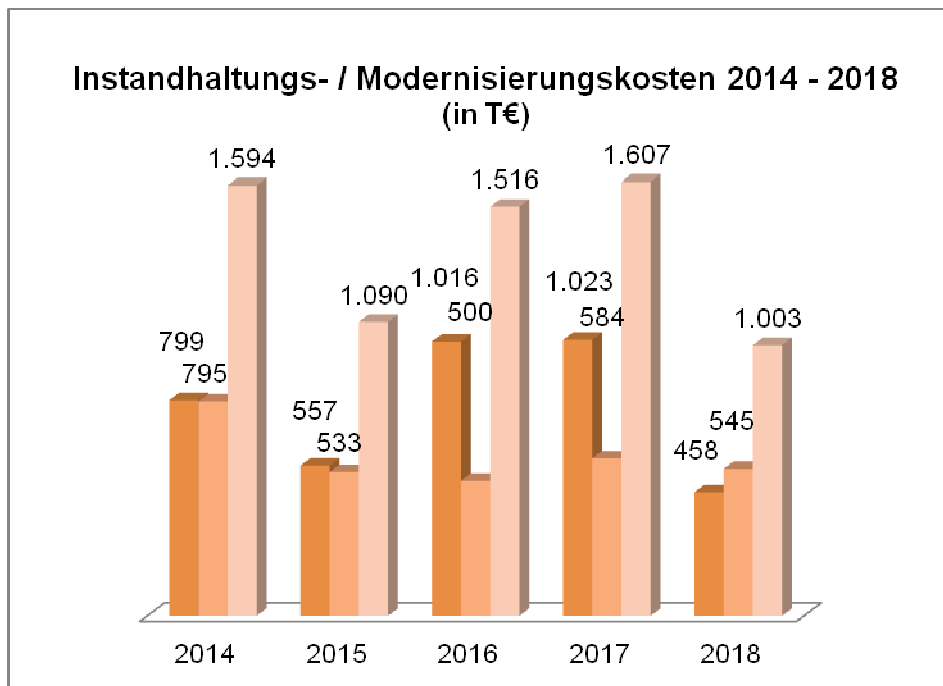
Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2018 erfolgte mit Eigenmitteln.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie der Instandhaltungskosten je qm Wohn- / Nutzfläche in den letzten fünf Jahren.



Instandhaltungskosten je qm Wohn- / Nutzfläche

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
€/qm	16,48	11,49	20,98	21,13	9,45



Neubautätigkeit

Das Neubauprojekt Weyroth 30/32 mit insgesamt 18 barrierefreien Wohneinheiten und Wohnflächen von 48 bis 80 qm wurden zum 01.11.2018 bezugsfertig. Bis zum Jahresende konnten alle Wohnungen vermietet werden. Die im Geschäftsjahr 2018 angefallenen Baukosten in Höhe von 1.792.359,66 € erhöhen zum Bilanzstichtag die Herstellungskosten auf insgesamt 3.119.911,67 €. Die Fertigstellung der Außenanlagen und restliche Bauleistungen führen zu Nachtragskosten im Geschäftsjahr 2019.

Zur Finanzierung des Neubauprojektes wurden Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 2.200.000,-- € in Anspruch genommen. Die Restfinanzierung erfolgt mit Eigenmitteln.

Die Wirtschaftlichkeit der Neubauten konnte durch eine Durchschnittsmiete in Höhe von monatlich 8,50 € je qm-Wohnfläche hergestellt werden.

Vermietung

Zum 31.12.2018 standen fünf Wohnungen wegen Modernisierung leer. Die Leerstandsquote beträgt 0,7%; sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1% verringert. Im Geschäftsjahr 2018 waren 47 Mieterwechsel (Vorjahr 60) zu verzeichnen, davon 12 (Vorjahr 13) im Wohnungstauschverfahren. Die Fluktuationsquote beträgt 6,3% (Vorjahr 8,2%) und liegt auf dem Niveau des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich 2018 auf 4,58 € (Vorjahr 4,51 €) je qm Wohn- / Nutzfläche.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um T€ 28 auf T€ 3.522.

Die Erträge aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 51 auf T€ 2.668 gestiegen. Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen, abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen) haben sich von T€ 19 im Vorjahr auf T€ 33 erhöht und betragen 0,9% (Vorjahr 0,5%) des Miet- und Umlagen-Soll.

Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich auf T€ 26 (Vorjahr T€ 14).

Freigewordene Wohnungen konnten ohne Schwierigkeiten weitervermietet werden.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Instandhaltungskosten um T€ 565 auf T€ 458 reduziert. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich wegen der bereits im Geschäftsjahr 2017 erfolgten vollständigen Auszahlung der Darlehen für das Neubauprojekt Weyroth 30/32 auf T€ 88 (Vorjahr T€ 81). Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen reduzierten sich auf T€ 584 (Vorjahr T€ 594).

Nach Einstellung von T€ 94 in die gesetzliche Rücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 842, dessen Verwendung mit T€ 39 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und mit T€ 803 zur Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage vorgesehen ist.

Die Ertragslage wird auch künftig im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	13.688	88,9	11.888	80,1	+1.800
Umlaufvermögen	1.717	11,1	2.961	19,9	-1.244
Gesamtvermögen	15.405	100,0	14.849	100,0	+556

Das genossenschaftliche Vermögen hat sich im Geschäftsjahr 2018 um T€ 556 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	9.166	59,5	8.235	55,5	+931
Fremdkapital	6.239	40,5	6.614	44,5	-375
Gesamtkapital	15.405	100,0	14.849	100,0	+556

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 59,5% (i.V. 55,5%).

Finanzlage (langfristiger Bereich)	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Vermögenswerte	13.688	11.888	+1.800
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	9.166	8.235	+931
Fremdkapital	4.708	5.093	-385
	13.874	13.328	+546
Unter- / Überdeckung	186	1.440	+1.254

Finanzlage (kurzfristiger Bereich)	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	786	2.044	-1.258
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	930	915	+15
	1.716	2.959	-1.243
Kurzfristige Verpflichtungen	1.530	1.519	+11
Stichtagsliquidität	186	1.440	-1.254

Die langfristigen Vermögenswerte am 31.12.2018 waren durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Im Geschäftsjahr war die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft jederzeit gegeben.

Die Finanzlage und die Zahlungsbereitschaft sind auch in Zukunft gesichert. Für kurzfristige Kontenüberziehungen steht der Genossenschaft ein Kreditrahmen von T€ 101 zur Verfügung. Die veranschlagten Kosten für die in Planung befindlichen Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 betragen T€ 450. Sie werden mit Eigenmitteln finanziert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	in	2018	2017	2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	%	7,2	4,0	3,6	3,1
Eigenkapitalrentabilität	%	11,1	6,2	4,8	4,0
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	2.351	1.942	664	538
Eigenkapitalquote	%	59,5	55,5	62,9	60,0
Cashflow	TEUR	1.484	980	988	1.407
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,58	4,51	4,47	4,41
Fluktuationsquote	%	6,3	8,2	8,5	6,3
Leerstandsquote	%	0,7	0,8	0,3	0,3
Zinsquote	%	3,3	3,1	2,5	3,4

Risikobericht - Chancen und Risiken

Ein Risikofrühwarnsystem, das alle wesentlichen Risikobereiche des Unternehmens erfasst, ist installiert. Vorrangiger Zweck ist dabei die Identifizierung, die frühzeitige Feststellung und die Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie die Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Risikoabwehr. Zu den festgelegten Beobachtungsbereichen werden vom Vorstand monatlich Informationen aus dem Rechnungswesen herangezogen, beobachtet und Abweichungen analysiert. Die Dokumentation erfolgt in den Protokollen der Vorstandssitzungen. Das Risikofrühwarnsystem wird entsprechend der Anforderungen ergänzt und erweitert. Die Berichte werden regelmäßig auch mit dem Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen behandelt und auf bestandsgefährdende Risiken überprüft. Eine Dokumentation der Bewertung erfolgt parallel zu den Vorstandsprotokollen in den Niederschriften über die gemeinsamen Sitzungen.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft liegt nach wie vor in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und der gewerblichen Einheiten. Daher kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich eine wesentliche Bedeutung zu. Um auch künftig erfolgreich am Wohnungsmarkt in Bad Kreuznach bestehen zu können, ist die Genossenschaft bestrebt, mit einem guten Service sowie der nachhaltigen Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen auch weiterhin eine hohe Zufriedenheit der Mieter sicherzustellen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen.

Neben den angesprochenen Risiken sind keine weiteren Risiken zu erkennen. Bestandsgefährdende Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens beeinträchtigen könnten sowie wesentliche Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Prognosebericht für das Geschäftsjahr 2019

Instandhaltung / Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2019 sind T€ 790 für die Instandhaltung und T€ 450 für die Modernisierung des Hausbestandes veranschlagt. Die diesbezügliche Planung sieht folgende Einzelmaßnahmen vor:

Instandhaltung - nicht planbar -	T€ 400
Sanierung der 24 Balkone an den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 10, 12, 13 und 15	T€ 195
Renovierung von Treppenhäusern und Verbesserungen im Wohnumfeld	T€ 100
Energieeinsparende Maßnahmen (z.B. Einbau von Brennwertheizgeräten)	T€ 50
Sachversicherungsschäden	T€ 45
13 umfassende Wohnungsmodernisierungen	T€ 450

Neubautätigkeit

Die Neubauten Weyroth 30 und 32 mit 18 barrierefreien Wohnungen wurde zum 01.11.2018 bezugsfertig. Bei der Vermietung der Wohnungen gab es keine Probleme, so dass zum Bilanzstichtag alle Wohneinheiten in den beiden Häusern vermietet waren.

Zum 31.12.2018 betragen die Herstellungskosten T€ 3.120. Bedingt durch konjunkturelle Kostensteigerungen, wertverbessernde Maßnahmen und den Einbau der Aufzüge werden sich die ursprünglich mit T€ 3.384 veranschlagten Herstellungskosten erhöhen.

Die Finanzierung des Bauvorhabens ist durch Fremdkapital und Eigenmittel gesichert. Die Deckung der voraussichtlichen Kostensteigerung erfolgt mit ausreichend verfügbaren Eigenmitteln.

Wirtschaftlicher Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2019 wird unter Berücksichtigung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ein zufriedenstellendes Betriebsergebnis erwartet. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 648,7 aus.

Tätigkeit der Organe / Organisation und Personal

Im Geschäftsjahr 2018 sind die Organe der Genossenschaft den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Zum Jahresende 2018 waren neben den Vorstandsmitgliedern zwei Vollzeit- und zwei Teilzeitkräfte im kaufmännischen Bereich, eine Vollzeitkraft im technischen Bereich und 26 geringfügig entlohnte Mitarbeiter bei der Genossenschaft beschäftigt.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die im vergangenen Jahr mit ihrem Einsatz und ihrer Arbeitskraft wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen haben, sowie dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Bad Kreuznach, den 16.07.2019

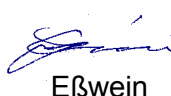
Der Vorstand



Schappert



Elfeld



Eßwein



Fleischer

B i l a n z

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	30.835,00	30.835,00	0,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.610.679,60		10.488.472,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.839,76		28.480,76
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75		1.799,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.689,00		15.141,00
Anlagen im Bau	0,00	13.657.008,11	1.354.269,49
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		130,00	130,00
Anlagevermögen insgesamt		13.687.973,11	11.888.293,49
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	894.477,86		877.539,36
Andere Vorräte	13.576,82	908.054,68	9.231,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.127,67		3.606,26
Sonstige Vermögensgegenstände	8.580,45	16.708,12	16.728,81
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		786.950,00	2.044.367,24
Umlaufvermögen insgesamt		1.711.712,80	2.951.473,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.497,84	8.880,60
Bilanzsumme		15.405.183,75	14.848.647,60

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.380,00		26.776,46
der verbleibenden Mitglieder	1.012.068,72		978.660,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.029.448,72	2.549,89
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	940.250,00		846.600,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 93.650,00 € (Vorjahr: 42.450,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	4.911.021,28		4.568.060,32
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 342.960,96 € (Vorjahr: 305.057,95 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	1.498.799,88	7.350.071,16	1.498.799,88
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	936.279,44		424.261,21
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	93.650,00		42.450,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	842.629,44	0,00
Eigenkapital insgesamt		9.222.149,32	8.303.258,52
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		59.600,00	52.658,51
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.324.285,17		4.714.731,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	386.156,20		403.914,07
Erhaltene Anzahlungen	1.038.581,95		1.023.259,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.096,11		11.594,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300.668,15		287.601,18
Sonstige Verbindlichkeiten	56.646,85	6.123.434,43	51.630,01
davon aus Steuern: 5.038,57 € (Vorjahr: 4.916,34 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.060,86 € (Vorjahr: 131,76 €)			
Bilanzsumme		15.405.183,75	14.848.647,60

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2018

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	3.521.510,71	3.493.813,30
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)	16.938,50	9.925,03
Andere aktivierte Eigenleistungen	35.640,00	38.214,00
Sonstige betriebliche Erträge	51.612,16	51.478,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.296.799,16	1.803.179,03
Rohergebnis	2.328.902,21	1.770.401,35
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	404.576,97	389.302,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 9.090,42 € (Vorjahr: 8.807,06 €)	99.717,93	97.252,64
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	584.106,00	594.196,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	130.982,30	99.124,29
Erträge aus anderen Finanzanlagen	4,23	4,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	25,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	88.214,76	81.264,13
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	1.021.308,48	509.290,25
Sonstige Steuern	85.029,04	85.029,04
Jahresüberschuss	936.279,44	424.261,21
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	93.650,00	42.450,00
Bilanzgewinn	842.629,44	381.811,21

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnützige Baugenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Bad Kreuznach und ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 333 beim Amtsgericht Bad Kreuznach eingetragen. Sie ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB und nimmt größenabhängige Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (Software) werden mit den Anschaffungskosten bewertet und linear, entsprechend der jeweiligen Nutzung, auf 3 bis 4 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagen sind im Geschäftsjahr 2018 Kosten für Modernisierungsmaßnahmen als wesentliche Verbesserungen in Höhe von 544.791,99 € im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Darin sind Kosten in Höhe von 35.640,00 € für technische und kaufmännische Eigenleistungen enthalten. Zinsen für Fremdkapital i. S. von § 255 Abs. 3 HGB, also Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit, wurden nicht aktiviert.

Mit dem Geschäftsjahr 2016 wurde die Abschreibungsmethode wie folgt umgestellt:

- bei vor dem 20.06.1948 erstellten Wohnbauten (VE 1 - 10) in Gänze auf die steuerliche 2% - Methode (2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten)
- bei nach dem 20.06.1948 erstellten Wohn- und Geschäftsbauten sowie anderen Bauten sukzessive bei Nachaktivierungen auf die steuerliche 2% - Methode
- Bei allen anderen Objekten werden die Restbuchwerte vor Modernisierung zuzüglich der aktivierten Modernisierungskosten einheitlich nach Maßgabe der Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude abgeschrieben. Bei vollständig abgeschriebenen Objekten wurde nach umfassender Modernisierung eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren entsprechend der technischen Restnutzungsdauer neu festgelegt.

Bei den Verwaltungseinheiten 11, 14, 18 und 26 wurde im Geschäftsjahr 2018 die bisherige Abschreibungsmethode nach Maßgabe der Restnutzungsdauer auf die steuerliche 2% - Methode umgestellt. Bedingt durch die Umstellung der Abschreibungsmethode bei den vorstehenden Verwaltungseinheiten hat sich das Ergebnis durch die geringere Abschreibung um 99.530,00 € verbessert.

Für die zum 01.11.2018 bezogenen Neubauten Weyroth 30 und 32 ist eine Abschreibung (2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten) in Höhe von 10.282,04 € auf die zum Bilanzstichtag aufgewandten Herstellungskosten in Höhe von 3.084.576,04 € erfolgt.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 582.367,96 €.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear, entsprechend der jeweiligen Nutzung, auf 3 bis 15 Jahre abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2012 werden geringwertige Wirtschaftsgüter inventarisiert, im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Zuschreibungen wurden aufgrund des Beibehaltungswahrechts für Genossenschaften nicht vorgenommen.

Andere Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Wohnungsleerstände sind entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen worden. Der Heizölbestand wurde zu Anschaffungskosten durch die Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten erfasst. Erkennbaren Risiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden nicht gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 sind nicht gebildet; für die Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage.

Zum 31.12.2018 bestanden finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 273.897,30 aus Bau- und Instandhaltungsleistungen und 798,96 € aus Garantieeinbehalten.

Verluste aus schwebenden Geschäften, Aufwendungen für innerhalb von drei Monaten nachzuholende Instandhaltung und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2018 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiv abgegrenzt sind vorausgezahlte Mieten.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung der einzelnen Bilanzpositionen des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Stand 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchun- gen (+/-)			
	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	32.380,41	32.573,04	0,00	0,00	-34.118,45	30.835,00	1.738,04
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.257.039,61	2.337.151,65	0,00	1.354.269,49	-18.337.781,15	13.610.679,60	569.214,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	305.201,21	0,00	0,00	0,00	-282.361,45	22.839,76	5.641,00
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.799,75	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.606,77	14.060,93	2.448,05	0,00	-104.530,65	21.689,00	7.512,93
Anlagen im Bau	1.354.269,49	0,00	0,00	1.354.269,49	0,00	0,00	0,00
	30.032.916,83	2.351.212,58	2.448,05	0,00	-18.724.673,25	13.657.008,11	582.367,96
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	30.065.427,24	2.383.785,62	2.448,05	0,00	-18.758.791,70	13.687.973,11	584.106,00

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 894 ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 1.039 werden unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ gezeigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Unter der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ sind ausgewiesen:

Prüfungskosten	2018	16.000,00 €
Steuerberatungskosten	2017 / 2018	9.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	2018	6.900,00 €
Urlaubsansprüche		27.700,00 €
		<u>59.600,00 €</u>

In der Position „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten per 31.12.2018	Restlaufzeit					Durch Grund- pfandrechte gesichert
	Insgesamt	bis	über	zwischen	über	
	€	zu 1 Jahr	1 Jahr	1 und 5 Jahre	5 Jahre	
	€	€	€	€	€	€
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
gegenüber Kreditinstituten	4.324.285,17 (4.714.731,56)	373.759,59 (390.446,35)	3.950.525,58 (4.324.285,21)	1.540.294,91 (1.577.557,73)	2.410.230,67 (2.746.727,48)	4.324.285,17 (4.714.731,56)
gegenüber anderen Kreditgebern	386.156,20 (403.914,07)	21.317,24 (20.577,20)	364.838,96 (383.336,87)	82.028,81 (78.746,96)	282.810,15 (304.589,91)	386.156,20 (403.914,07)
Erhaltene Anzahlungen	1.038.581,95 (1.023.259,02)	1.038.581,95 (1.023.259,02)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.096,11 (11.594,73)	17.096,11 (11.594,73)				
aus Lieferungen und Leistungen	300.668,15 (287.601,18)	300.668,15 (287.601,18)				
Sonstige	56.646,85 (51.630,01)	56.646,85 (51.630,01)				
Gesamtbetrag	6.123.434,43 (6.492.730,57)	1.808.069,89 (1.785.108,49)	4.315.364,54 (4.707.622,08)	1.622.323,72 (1.656.304,69)	2.693.040,82 (3.051.317,39)	4.710.441,37 (5.118.645,63)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren überwiegend aus Versicherungsentschädigungen (T€ 47).

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Betriebskosten (T€ 814) und Instandhaltungskosten (T€ 458) enthalten.

Die Abschreibungen enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Zinsen für die Dauerfinanzierungsmittel aufgeführt.

D. Sonstige Angaben

Die Haftsumme für einen Geschäftsanteil der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG, Bad Kreuznach, beträgt 130,00 €.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich drei Voll- und zwei Teilzeitkräfte sowie 26 geringfügig entlohnte Mitarbeiter beschäftigt.

Abgeltungssteuer

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurde ein Antrag auf die Anwendung der bisher geltenden Rechtslage zur Herstellung der Ausschüttungsbelastung gestellt und damit die Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02 Bestand.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand 01.01.2018	1.629	4.497
Zugänge im GJ	83	245
Abgänge im GJ	- 47	- 94
Stand 31.12.2018	1.665	4.648

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 1.012.068,72 €. Sie erhöhten sich im Geschäftsjahr um 33.407,96 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 7.920,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 366.300,00 €.

Prüfungsverband

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

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Volkhard Schappert, Bilanzbuchhalter (IHK)
Ernst-Walter Eßwein, Sparkassenbetriebswirt
Wilhelm Fleischer, Kaufmann
Matthias Griem, Dipl.-Betriebswirt (FH) (bis 28.02.2018)
Erwin Efeld, Verwaltungs-Betriebswirt (VWA) (ab 01.03.2018)

Aufsichtsrat

Gertrud Wermter-Pörksen, Verwaltungsfachangestellte, Vorsitzende
Anette Glöckner, Dipl.-Wirtschaftsingenieurin (FH), stellv. Vorsitzende
Horst Hauburger, Justizbeamter i.R., Schriftführer
Margarete Bellinghausen, Angestellte
Erika Senner, Kauffrau
Holger Luft, Verwaltungswirt

Am 31.12.2018 bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2018 konnte nach Einstellungen von 93.650,-- € in die gesetzliche Rücklage ein Bilanzgewinn in Höhe von 842.629,44 € ausgewiesen werden.

Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat an die Mitgliederversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes lautet wie folgt:


- | | |
|---|--------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die für das Geschäftsjahr 2018 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von 978.660,76 € = | 39.146,42 € |
| 2. Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage = | 803.483,02 € |

Bad Kreuznach, den 16.07.2019

Der Vorstand


Schappert


Elfeld


Eßwein


Fleischer

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018, wie von Gesetz und Satzung vorge-schrieben, laufend und eingehend über die Geschäftstätigkeit unserer Baugenossenschaft informiert sowie gemäß § 25 Abs. 1 der Satzung den Vorstand gefördert, beraten und überwacht. In seinen Sitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er sich ausführlich mit der Situation unserer Baugenossenschaft und der Arbeit des Vorstandes befasst.

Dabei wurden das Neubauprojekt im Weyroth, das Modernisierungsprogramm, die not-wendigen Instandhaltungen, die Finanzierungsfragen sowie die monatlich vom Vorstand aufgestellten Berichte zum Risikomanagement - einem wichtigen Frühwarnsystem - bera-ten und diskutiert. Die Dokumentierungen erfolgten in den jeweiligen Niederschriften. Zu-dem wurden Besichtigungen der Neubauten im Weyroth und der Objekte, an denen grö-ßere Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen waren, durchgeführt.

Seinen Verpflichtungen nach Gesetz und Satzung ist der Aufsichtsrat im Interesse der Baugenossenschaft und ihrer Mitglieder jederzeit nachgekommen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2017 vorgenommen und ein uneingeschränktes Testat er-teilt. Das Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat eingehend mit dem Verbandsprüfer be-sprochen.

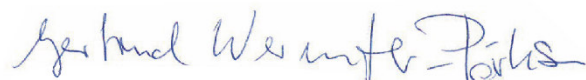
Nach dem Ablauf ihrer dreijährigen Amtszeit stellten sich die Aufsichtsratsmitglieder Frau Margarete Bellinghausen und Frau Anette Glöckner für eine weitere Amtszeit zur Verfü-gung. In der Mitgliederversammlung am 23.06.2018 wurden sie auf Vorschlag des Auf-sichtsrates wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets gute Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den vorgelegten Jahres-abschluss für das Geschäftsjahr 2018 zu genehmigen, die Ausschüttung einer 4%igen Dividende auf die Geschäftsanteile zu beschließen und den verbleibenden Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Bad Kreuznach, den 15.07.2019

Für den Aufsichtsrat



Gertrud Wermter-Pörksen

- Aufsichtsratsvorsitzende -

Gesetzliche Prüfung

Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) vorgeschriebene Prüfung wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband in der Zeit vom 23. Juli bis 09. August 2018 durchgeführt.

Der Prüfungsverband fasste das Ergebnis der 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 137 Häuser mit 717 Wohnungen, 12 gewerblichen Einheiten sowie 228 Garagen und Einstellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß der 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 2017 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften und 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss 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 zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist bei planmäßigem Geschäftsverlauf gegeben.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 424. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von TEUR 851 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, 9. August 2018

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

Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

Notizen:

Geschäftsstelle

Salinenstraße 37, 55543 Bad Kreuznach

Sprechzeiten

Montag von 8.00 - 12.00 Uhr

Dienstag von 14.00 - 16.00 Uhr

Donnerstag von 14.00 - 18.30 Uhr

- oder nach Vereinbarung -

Telefon

0671/483384-0

Fax

0671/483384-25

Internet

www.gbg-kh.de

e-mail

info@gbg-kh.de