

---

# Geschäftsbericht 2020

---



"gut und sicher wohnen"<sup>00</sup>

---

**GBG**

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG  
Bad Kreuznach

---

gegründet 1894

# Geschäftsbericht 2020

## Vorstand

Nils Pörksen - Geschäftsführender Vorstand -

Ernst-Walter Eßwein

Wilhelm Fleischer

Erwin Efeld

Volkhard Schappert

## Aufsichtsrat

Holger Luft - Vorsitzender -

Gertrud Wermter-Pörksen - Vorsitzende (ausgeschieden am 21.01.2020) -

Anette Glöckner - stellv. Vorsitzende -

Horst Hauburger - Schriftführer -

Margarete Bellinghausen

Erika Senner

## Prüfungsverband

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

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

# Inhaltsübersicht

---

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020	2
--	---

---

Bilanz zum 31. Dezember 2020 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	10
---	----

---

Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2020	14
--	----

---

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020	20
--	----

---

Zusammengefasstes Ergebnis der gesetzlichen Prüfung	22
---	----

---

# **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020**

## **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. Weiterhin bildeten die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wieder 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 31.12.2020 einen Bestand von 736 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten sowie einen Mietertreff mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 49.505,93 qm aus.

Dazu kommen 159 Garagen, 20 PKW-Einstellplätze in einer Tiefgarage, 65 PKW-Stellplätze und acht Stellplätze für Elektrofahrräder und -rollstühle in einer Garage.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Belegungsrechte auf Grund öffentlicher Förderung von Wohnraum.

## Instandhaltung und Modernisierung

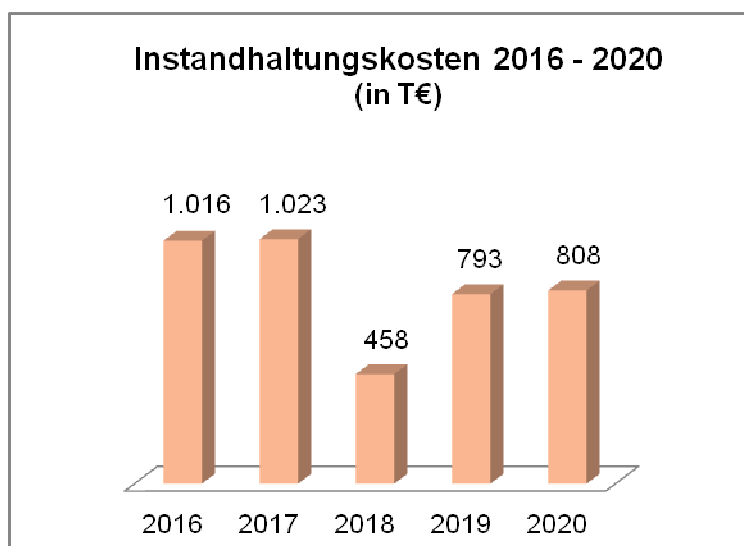
Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die Instandhaltung des Hausbestandes 807.921,09 € (im Vorjahr 793.445,65 €) verausgabt. Je qm Wohn- und Nutzfläche sind 16,32 € (im Vorjahr 16,02 €) angefallen.

Für die Modernisierung der Bestandsgebäude wurden 317.369,52 € ausgegeben. Es handelt sich dabei um die Kosten für die bei Mieterwechseln durchgeführte umfassende Modernisierung von acht 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.

Neben der laufenden Instandhaltung des Hausbesitzes konnte als größere Instandhaltungsmaßnahme die Erneuerung der Balkone an den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 10, 12, 13 und 15 fertiggestellt werden. Die im Geschäftsjahr 2020 geplante Sanierung der Dachgauben an den Häusern Rheinstraße 18, 20, 34 und 36 wurde wegen der hohen Auslastung der Handwerker und der pandemiebedingten Lieferprobleme bei Baumaterialien sowie der damit verbundenen erheblichen Kostensteigerungen zurückgestellt.

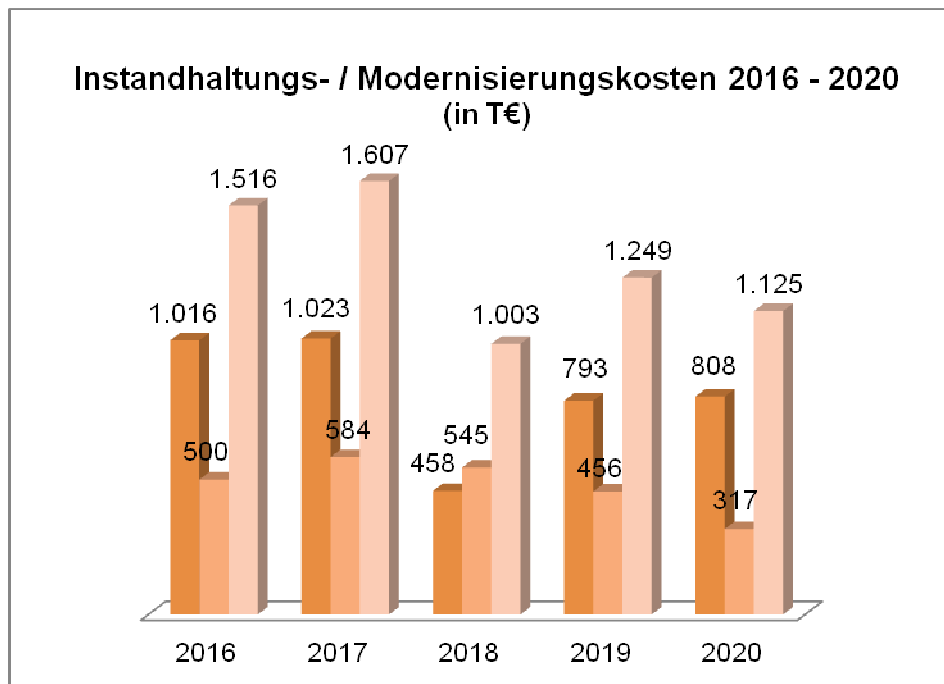
Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2020 erfolgte mit Eigenmitteln.

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	2016	2017	2018	2019	2020
€/qm	20,98	21,13	9,45	16,02	16,32



## Vermietung

Zum 31.12.2020 standen drei Wohnungen wegen Modernisierung und zwei wegen Mieterwechsel leer. Die Leerstandsquote beträgt 0,7%; sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,4% erhöht. Im Geschäftsjahr 2020 waren 43 Mieterwechsel (Vorjahr 44) zu verzeichnen, davon 10 (Vorjahr 5) im Wohnungstauschverfahren. Die Fluktuationsquote beträgt 6,4% (Vorjahr 5,9%) und liegt auf dem Niveau des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich 2020 auf 4,60 € (Vorjahr 4,58 €) je qm Wohn- / Nutzfläche.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um T€ 52 auf T€ 3.687.

Die Erträge aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 16 auf T€ 2.811 gestiegen. Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen, abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen) haben sich von T€ 42 im Vorjahr auf T€ 27 verringert und betragen 0,7% (Vorjahr 1,1%) des Miet- und Umlagen-Soll.

Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich auf T€ 16 (Vorjahr T€ 15). 807.921,09

Freigewordene Wohnungen konnten ohne Schwierigkeiten weitervermietet werden.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Instandhaltungskosten um T€ 15 auf T€ 808 erhöht. Die Zinsaufwendungen verringerten sich aufgrund fortschreitender Tilgung der Darlehen auf T€ 75 (Vorjahr T€ 82). Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen erhöhten sich auf T€ 659 (Vorjahr T€ 653).

Nach Einstellung von T€ 72 in die gesetzliche Rücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 642, dessen Verwendung mit T€ 41 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und mit T€ 601 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	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	13.500	84,3	13.796	87,4	-296
Umlaufvermögen	2.523	15,7	1.980	12,6	+543
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>16.023</b>	<b>100,0</b>	<b>15.776</b>	<b>100,0</b>	<b>+247</b>

Das genossenschaftliche Vermögen hat sich im Geschäftsjahr 2020 um T€ 247 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	10.471	65,3	9.803	62,1	+668
Fremdkapital	5.552	34,7	5.973	37,9	-421
<b>Gesamtkapital</b>	<b>16.023</b>	<b>100,0</b>	<b>15.776</b>	<b>100,0</b>	<b>+247</b>

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 65,3% (i.V. 62,1%).

F i n a n z l a g e (langfristiger Bereich)	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€		T€		
Vermögenswerte	13.500		13.796		-296
Finanzierungsmittel					
Eigenkapital	10.471		9.803		+668
Fremdkapital	3.916		4.315		-399
	14.387		14.118		+269
Unter- / Überdeckung	887		322		+565
<b>F i n a n z l a g e (kurzfristiger Bereich)</b>	<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>		<b>Veränderungen</b>
	<b>T€</b>		<b>T€</b>		<b>T€</b>
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.460		1.000		+460
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.063		980		+83
	2.523		1.980		+543
Kurzfristige Verpflichtungen	1.636		1.658		-22
Stichtagsliquidität	887		322		+565



Die langfristigen Vermögenswerte am 31.12.2020 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 2021 betragen T€ 350. 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	2020	2019	2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität	%	5,5	5,3	7,2	4,0
Eigenkapitalrentabilität	%	7,7	7,7	11,1	6,2
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	362	762	2.351	1.942
Eigenkapitalquote	%	65,3	62,1	59,5	55,5
Cashflow	TEUR	1.352	1.288	1.484	980
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,60	4,58	4,43	4,51
Fluktuationsquote	%	6,4	5,9	6,3	8,2
Leerstandsquote	%	0,7	0,3	0,7	0,8
Zinsquote	%	2,7	2,9	3,3	3,1

## 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 den 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. Die Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich werden daher an Bedeutung zunehmen. 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 2021

### Instandhaltung / Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2021 sind T€ 760 für die Instandhaltung und T€ 350 für die Modernisierung des Hausbestandes veranschlagt. Die diesbezügliche Planung sieht folgende Einzelmaßnahmen vor:

Instandhaltung - nicht planbar -		T€	400
Sanierung der Dachgauben an den Häusern			
a) Rheinstraße 18, 20, 34 und 36	T€	70	
b) Rheinstraße 22, 24, Lessingstraße 6 und Mittlerer Flurweg 25	T€	70	T€ 140
Erneuerung von vier Elektro-Hauptverteilungen		T€	50
Renovierung von Treppenhäusern und Verbesserungen im Wohnumfeld		T€	75
Energieeinsparende Maßnahmen (z.B. Einbau von zehn Brennwertheizgeräten)		T€	50
Sachversicherungsschäden		T€	45
13 umfassende Wohnungsmodernisierungen		T€	350

### Wirtschaftlicher Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2021 wird unter Berücksichtigung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ein zufriedenstellendes Betriebsergebnis erwartet. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 683,9 aus.

### COVID-19-Pandemie

Mutmaßlich seit Ende 2019 bzw. Anfang 2020 hat sich das Coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit deren Beginn zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit bzw. Dynamik der Entwicklung erschwert die Einschätzung der Auswirkungen; Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Hierbei sind insbesondere Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit Risiken von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen zu nennen. Im Übrigen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge der Pandemie zu einem Anstieg von Mietausfällen kommt.

## **Tätigkeit der Organe / Organisation und Personal**

Im Geschäftsjahr 2020 sind die Organe der Genossenschaft den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Zum Jahresende 2020 waren neben den Vorstandsmitgliedern zwei Vollzeit- und zwei Teilzeitkräfte im kaufmännischen Bereich, eine Vollzeitkraft im technischen Bereich und 19 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 07.09.2021

Der Vorstand



Pörksen



Einfeld



Eßwein



Fleischer



Schappert

# **B i l a n z**

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	18.664,00	18.664,00	24.320,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.439.570,60		13.716.167,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.559,76		17.200,10
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75		1.799,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.052,00	13.480.982,11	36.032,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	130,00	130,00	130,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		13.499.776,11	13.795.649,45
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.003.158,55		918.132,51
Andere Vorräte	12.874,13	1.016.032,68	19.347,78
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	4.914,58		3.225,25
Sonstige Vermögensgegenstände	39.966,58	44.881,16	29.218,78
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.460.151,96	1.460.151,96	1.000.407,24
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		2.521.065,80	1.970.331,56
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.065,49	2.065,49	10.348,68
<b>Bilanzsumme</b>		16.022.907,40	15.776.329,69

## Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.669,51		26.607,13
der verbleibenden Mitglieder	1.020.373,72		1.025.248,60
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.066.043,23	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.079.250,00		1.007.250,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 72.000,00 € (Vorjahr: 67.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.714.504,30		5.714.504,30
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 803.483,02 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	1.498.799,88	8.292.554,18	1.498.799,88
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
<b>III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr</b>	557.264,30	557.264,30	0,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	713.594,29		664.747,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	72.000,00		67.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	641.594,29	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		10.557.456,00	9.870.156,96
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	58.645,97	58.645,97	61.320,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.570.959,93		3.950.525,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	348.389,44		367.658,29
Erhaltene Anzahlungen	1.088.169,22		1.079.421,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.005,85		12.605,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300.049,16		375.738,88
Sonstige Verbindlichkeiten	78.231,83	5.406.805,43	58.903,31
davon aus Steuern: 11.222,03 € (Vorjahr: 8.433,03 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.696,27 € (Vorjahr: 3.666,41 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		16.022.907,40	15.776.329,69

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	3.739.417,32	3.687.174,81
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	85.026,04	23.654,65
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	20.762,00	29.863,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	54.116,47	43.983,14
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.720.789,65	1.619.032,96
<b>Rohergebnis</b>	2.178.532,18	2.165.642,64
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	425.891,10	415.227,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 8.488,25 € (Vorjahr: 9.325,93 €)	101.789,11	103.237,56
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	659.370,07	653.451,51
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	114.904,87	159.287,26
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	2,28	4,23
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,00	0,00
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	75.177,77	81.891,07
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	801.401,54	752.551,92
<b>Sonstige Steuern</b>	87.807,25	87.804,87
<b>Jahresüberschuss</b>	713.594,29	664.747,05
<b>Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>	72.000,00	67.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>641.594,29</b>	<b>597.747,05</b>

# 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.

## A. 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 Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagen sind im Geschäftsjahr 2020 Kosten für Modernisierungsmaßnahmen als wesentliche Verbesserungen in Höhe von 317.369,52 € im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Darin sind Kosten in Höhe von 20.762,00 € 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.

Für die zum 01.11.2018 bezogenen Neubauten Weyroth 30 und 32 ist eine Abschreibung (2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten) in Höhe von 68.137,68 € auf die zum Bilanzstichtag aufgewandten Herstellungskosten in Höhe von 3.406.858,18 € erfolgt.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 659.370,07 €.

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 Beibehaltungswahlrechts 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 31.12.2020 bestanden finanzielle Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 300.049,16 €.

Verluste aus schwebenden Geschäften, Aufwendungen für innerhalb von drei Monaten nachzuholende Instandhaltung und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2020 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiv abgegrenzt sind vorausgezahlte Mieten.

# Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

## I. Bilanz

Verkürzte Entwicklung des Anlagenspiegels:

	Stand 01.01.2020	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen			
	€	€	€	(+/-) €	€	€	€
<b>Entgeltlich erworbene Lizenzen</b>	64.953,4	1.190,00		0,00	-47.479,45	18.664,00	6.846,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.683,972,29	360,637,20		0,00	-19.605,038,89	13.439.570,60	637.234,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	305.201,21	0,00		0,00	-293.641,45	11.559,76	5.640,34
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75	0,00		0,00	0,00	1.799,75	0,00
Betriebs- und Geschäftsaussstattung	151.835,96	1.669,53		0,00	-124.777,01	28.052,00	9.649,53
Anlagen im Bau	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	33.142,809,21	362,306,73		0,00	-20.023,457,35	13.480.982,11	652.524,07
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	130,00	0,00		0,00	0,00	130,00	0,00
<b>Anlagevermögen</b>							
	33.207,892,66	363,496,73		0,00	-20.070,936,80	13.499.776,11	659.370,07
<b>insgesamt</b>	66	73		0	936,80	9.776,11	659.370,07

\* Im Geschäftsjahr 2019 nicht erfasster Abgang.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 1.003 ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 1.088 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	2020	32.000,00
Steuerberatungskosten	2020	8.645,97
Interne Jahresabschlusskosten	2020	7.000,00
Urlaubsansprüche		11.000,00
		<u>58.645,97</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 31.12.2020	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	3.570.959,93	385.463,51	3.185.496,42	1.503.530,14	1.681.966,28	3.570.959,93
Kreditinstituten	(3.950.525,54)	(379.565,57)	(3.570.959,97)	(1.522.084,00)	(2.048.875,97)	(3.950.525,54)
gegenüber anderen	348.389,44	22.891,24	325.498,20	89.008,54	236.489,66	348.389,44
Kreditgebern	(367.658,29)	(22.088,20)	(345.570,09)	(85.447,48)	(260.122,61)	(367.658,29)
Erhaltene	1.088.169,22	1.088.169,22				
Anzahlungen	(1.079.421,54)	(1.079.421,54)				
Verbindlichkeiten aus	21.005,85	21.005,85				
Vermietung	(12.605,17)	(12.605,17)				
aus Lieferungen und	300.049,16	300.049,16				
Leistungen	(375.738,88)	(375.738,88)				
Sonstige Verbindlich-	78.231,83	78.231,83				
keiten	(58.903,31)	(58.903,31)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.406.805,43</b>	<b>1.895.810,81</b>	<b>3.510.994,62</b>	<b>1.592.538,68</b>	<b>1.918.455,94</b>	<b>3.919.349,37</b>
	<b>(5.844.852,73)</b>	<b>(1.928.322,67)</b>	<b>(3.916.530,06)</b>	<b>(1.607.531,48)</b>	<b>(2.308.998,58)</b>	<b>(4.318.183,83)</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren überwiegend aus Versicherungsentschädigungen (T€ 48).

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Betriebskosten (T€ 912) und Instandhaltungskosten (T€ 808) enthalten.

Die Abschreibungen enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

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

## A. 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 19 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 01.01.2020	1.690	4.704
Zugänge im GJ	47	196
Abgänge im GJ	- 52	- 222
Stand 31.12.2020	1.685	4.678

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 1.020.373,72 €. Sie verringerten sich im Geschäftsjahr um 4.874,88 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.100,00 € verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 370.700,00 €.

## Prüfungsverband

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

# Organe der Genossenschaft

## Vorstand

Nils Pörksen, Jurist (ab 01.06.2020)  
Ernst-Walter Eßwein, Sparkassenbetriebswirt  
Wilhelm Fleischer, Kaufmann  
Erwin Elfeld, Verwaltungs-Betriebswirt (VWA)  
Volkhard Schappert, Kaufmann

## Aufsichtsrat

Holger Luft, Verwaltungswirt, Vorsitzender  
Gertrud Wermter-Pörksen, Verwaltungsfachangestellte, Vorsitzende  
(ausgeschieden am 21.01.2020)  
Anette Glöckner, Dipl.-Wirtschaftsingenieurin (FH), stellv. Vorsitzende  
Horst Hauburger, Justizbeamter i.R., Schriftführer  
Margarete Bellinghausen, Angestellte  
Erika Senner, Kauffrau

Am 31.12.2020 bestand eine Forderung in Höhe von 440,00 € gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes aufgrund einer Haftung wegen der vorzeitigen Auszahlung von zwei Geschäftsanteilen. Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates bestanden keine Forderungen.

## Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2020 konnte nach Einstellungen von 72.000,00 € in die gesetzliche Rücklage ein Bilanzgewinn in Höhe von 641.594,29 € 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 2020 dividendenberechtigten |                    |
| Geschäftsguthaben von 1.025.248,60 € =        | 41.009,97 €        |
| 2.  | Zuweisung zur      |
| Bauerneuerungsrücklage =                      | 600.584,32 €       |

Bad Kreuznach, den 06.09.2021

Der Vorstand



Pörksen



Elfeld



Eßwein



Fleischer



Schapp

## **Bericht des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG, Bad Kreuznach, über das Geschäftsjahr 2020**

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020, wie von Gesetz und Satzung vorgeschrieben, laufend und eingehend über die Geschäftstätigkeit unserer Baugenossenschaft informiert sowie gemäß § 25 Abs. 1 der Satzung den Vorstand gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus sechs von der Mitgliederversammlung gewählten Mitgliedern. Aufsichtsratsvorsitzende war bis zum 21.01.2020 Frau Gertrud Wermter-Pörksen. Im Januar 2020 legte Frau Gertrud Wermter-Pörksen ihr Aufsichtsratsmandat, was bereits seit November 2019 ruhte, nieder. Aufsichtsratsvorsitzender ist seit dem 18.02.2020 Herr Holger Luft.

In seinen Sitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Situation unserer Baugenossenschaft und der Arbeit des Vorstandes befasst.

Dabei wurden die Bestellung von Herrn Nils Pörksen zum hauptamtlichen geschäftsführenden Vorstand, die Bestellung der nebenamtlichen Vorstände, der Anbau von Vorstellbalkonen an den Häusern Wilhelm-Busch-Straße 10, 12, 13 und 15, die Neubauten im Weyroth, das Modernisierungsprogramm, die notwendigen Instandhaltungen, die Finanzierungsfragen sowie die monatlich vom Vorstand aufgestellten Berichte zum Risikomanagement - einem wichtigen Frühwarnsystem - beraten und diskutiert. Die Dokumentierungen erfolgten in den jeweiligen Niederschriften. Zudem wurden Besichtigungen der Neubauten im Weyroth und der Objekte, an denen größere 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 2020 vorgenommen und ein uneingeschränktes Testat erteilt. Das Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat eingehend mit dem Verbandsprüfer besprochen.

Die anhaltende COVID19-Pandemie hatte im Geschäftsjahr 2020 keine signifikanten wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Baugenossenschaft, insbesondere sind keine nennenswerten Mietausfälle infolge der Pandemie zu verzeichnen.

Am 23.06.2018 und 10.08.2019 fanden zuletzt ordentliche Mitgliederversammlungen statt. Aufgrund der anhaltenden COVID19-Pandemie konnte im Jahr 2020 keine ordentliche Mitgliederversammlung durchgeführt werden. Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand einstimmig beschlossen, auf eine virtuelle Mitgliederversammlung zu verzichten und die Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung auf das Jahr 2021 zu verschieben.

Nach dem Ablauf ihrer dreijährigen Amtszeit stellten sich die Aufsichtsratsmitglieder Frau Margarete Bellinghausen und Frau Anette Glöckner für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. In der Mitgliederversammlung am 23.06.2018 wurden sie auf Vorschlag des Aufsichtsrates wiedergewählt. Infolge der COVID19-Pandemie und auf der Grundlage des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafrecht“ verlängerten sich die auslaufenden Aufsichtsratsmandate von Frau Margarete Bellinghausen, Frau Anette Glöckner, Herrn Horst Hauburger, Herrn Holger Luft und Frau Erika Senner bis zur nächstmöglichen Neuwahl auf einer Mitgliederversammlung. Der Aufsichtsrat arbeitet bis zu einer Neuwahl aufgrund der Niederlegung des Aufsichtsratsmandates von Frau Gertrud Wermter-Pörksen mit nur fünf Aufsichtsratsmitgliedern weiter.

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

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 zu genehmigen, die Ausschüttung einer 4%igen Dividende auf die Geschäftsanteile zu beschließen und den verbleibenden Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Bad Kreuznach, den 26.08.2021

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'HL', written over a large, light-colored oval shape.

Holger Luft

- Aufsichtsratsvorsitzender -

## Gesetzliche Prüfung

Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) vorgeschriebene Prüfung wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband mit Unterbrechungen in der Zeit vom 21. September 2020 bis 30. Juni 2021 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 einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 139 Häuser mit 736 Wohnungen, 12 gewerblichen Einheiten sowie 252 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 grundsätzlich den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde grundsätzlich 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.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 665. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsbereich.

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, 30. Juni 2021

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](http://www.gbg-kh.de)

# e-mail

[info@gbg-kh.de](mailto:info@gbg-kh.de)