



Vereinigte Baugenossenschaft eG  
Quellenweg 1  
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

## **JAHRESABSCHLUSS**

für das Geschäftsjahr 2019

<b>Aktivseite</b>				<b>Passivseite</b>					
		Geschäftsjahr		Vorjahr			Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€			€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>					
<b>Sachanlagen</b>				<b>Geschäftsguthaben</b>					
				der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder					
				der verbleibenden Mitglieder					
Grundstücke mit Wohnbauten		5.819.467,92		5.563.929,37			27.600,00		26.100,00
Grundstücke ohne Bauten		5.102,07		5.102,07			624.600,00	652.200,00	631.650,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.049,13		7.592,14			<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Bauvorbereitungskosten		46.171,28	5.875.790,40	16.673,16			Gesetzliche Rücklage		
				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:					
				€ 12.627,00 (Vorjahr: € 9.339,00)					
				Bauerneuerungsrücklage					
							3.227.462,50		3.227.462,50
<b>Umlaufvermögen</b>				Andere Ergebnisrücklagen					
				für das Geschäftsjahr eingestellt:					
Unfertige Leistungen		354.556,00		360.860,37			769.683,32	4.652.311,82	681.345,14
Andere Vorräte		9.545,82	364.101,82	10.322,36			€ 88.338,18 (Vorjahr: € 58.322,61)		
				<b>Bilanzgewinn</b>					
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				Jahresüberschuß					
Forderungen aus Vermietung		29.333,05		12.365,65			126.261,18		93.383,61
Sonstige Vermögensgegenstände		6.922,87	36.255,92	15.014,73			100.965,18	25.296,00	67.661,61
				Eigenkapital insgesamt					
								5.329.807,82	5.234.818,64
				<b>Rückstellungen</b>					
				Steuerrückstellungen					
							19.943,28		12.061,36
							42.236,53	62.179,81	34.430,00
<b>Flüssige Mittel</b>									
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			1.508.837,38	1.582.471,69					
				<b>Verbindlichkeiten</b>					
				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
							1.892.656,11		1.843.336,42
				Erhaltene Anzahlungen					
							457.259,64		428.321,90
				Verbindlichkeiten aus Vermietung					
							12.971,08		11.149,52
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				24.525,00		25.050,41			
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
							44.884,64		30.164,97
				Sonstige Verbindlichkeiten					
							9.751,42	2.417.522,89	5.099,14
				davon aus Steuern:					
							(1.673,06)		
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:					
							(543,74)		
<b>Bilanzsumme</b>			<b>7.809.510,52</b>	<b>7.599.381,95</b>			<b>Bilanzsumme</b>		
								<b>7.809.510,52</b>	<b>7.599.381,95</b>

**Vereinigte Baugenossenschaft eG**  
**42553 Velbert**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
	<u>€</u>	<u>€</u>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.513.728,03	1.414.096,96
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-6.304,37	150.797,19
Sonstige betriebliche Erträge	76.791,63	36.908,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>871.895,10</u>	<u>944.408,85</u>
<b>Rohergebnis</b>	712.320,19	657.394,05
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	119.328,03	111.333,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>24.618,92</u>	23.304,90
davon für Altersversorgung	143.946,95	
€ 947,00 (Vorjahr: € 947,00)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	296.596,12	271.488,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	58.487,26	76.841,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.718,51	6.756,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.705,73	32.636,79
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>7.880,93</u>	<u>0,00</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	181.421,71	148.544,14
Sonstige Steuern	<u>55.160,53</u>	<u>55.160,53</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	126.261,18	93.383,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	100.965,18	67.661,61
<b>Bilanzgewinn</b>	<u><u>25.296,00</u></u>	<u><u>25.722,00</u></u>



Vereinigte Baugenossenschaft eG  
Quellenweg 1  
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

## **A N H A N G**

für das Geschäftsjahr 2019

## **A. Allgemeine Angaben**

Die Vereinigte Baugenossenschaft e.G. ist beim Amtsgericht Wuppertal unter Nummer GnR 262 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes aufgestellt.

Die Genossenschaft gilt nach § 267 Abs. 1 HGB als kleine Kapitalgesellschaft. Auf die Aufstellung eines Lageberichtes wurde nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB verzichtet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

## **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

### Sachanlagevermögen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Planmäßige Abschreibung:

Alle Wohnungen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren linear abgeschrieben. Beim nachträglichen Anbau von Balkonanlagen wurde bei Restnutzungsdauern der betroffenen Gebäude von weniger als 14 Jahren die Restnutzungsdauer des gesamten Objektes auf 20 Jahre erhöht. Separat erstellte Garagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Die Außenanlagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Einzelmodernisierungen und Erweiterungen an noch nicht vollständig abgeschriebenem Gebäuden wurden entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

Die im Vorjahr vernachlässigte Aktivierung der Modernisierungskosten des Objektes Höfeldstraße 4 wurde in Höhe der fortgeführten Herstellungskosten nachgeholt.

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf der Grundlage der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Anwendung der linearen Methode abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 800,00 (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen:

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten zum Nennwert (ohne Ausfallrisiko-Zuschlag) ausgewiesen.

### Vorräte:

Der hier ausgewiesene Bestand an Heizöl und Reparaturmaterial ist zu Anschaffungskosten nach der first in first out-Methode bewertet.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sie sind zum Nennwert bilanziert.

### Flüssige Mittel

Die Bilanzierung der Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand erfolgten mit dem jeweiligen Nennbetrag.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für das kommende Geschäftsjahr darstellen.

### Sonstige Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. Auf die Erstellung eines Anlagespiegels wurde verzichtet. Es wurde die größenabhängige Erleichterung nach § 288 Abs.1 Nr.1 HGB in Verbindung mit § 284 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Das Geschäftsguthaben wird getrennt ausgewiesen für Mitglieder, die mit Ablauf des Geschäftsjahres 2019 ausgeschieden sind und der verbleibenden Mitglieder.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind keine wesentlichen Rückstellungen enthalten.
6. Die Aufteilung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2019 fielen keine periodenfremden Erträge und Aufwendungen an, die von wesentlicher Bedeutung waren.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:							2019	
Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	Restlaufzeiten					*Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr	(Vorjahr)	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.892.656,11	129.639,25	(160.859,19)	1.763.016,86	667.188,97	1.095.827,89	1.892.656,11	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	457.259,64	457.259,64	(428.321,90)	-,-	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.971,08	12.971,08	(11.149,52)	-,-	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.884,64	44.884,64	(30.164,97)	-,-	-,-	-,-	-,-	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.751,42	5.099,14	(5.099,14)	-,-	-,-	-,-	-,-	
	2.417.522,89	649.853,75	(635.594,72)	1.763.016,86	667.188,97	1.095.827,89	1.892.656,11	GPR *

\* GPR = Grundpfandrecht



## Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Unterlassene und zukünftige große Bauinstandhaltungen, die nicht aus dem Ergebnis oder branchenüblichen Fremdfinanzierungen zu decken sind, sind nicht gegeben.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.
4. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	367 Mitglieder
Zugang 2019	13 Mitglieder
Übertragung 2019	1 Mitglieder
Abgang 2019	21 Mitglieder
Übertragung 2019	1 Mitglieder
Ende 2019	359 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2019 um 7.050,00 € vermindert.

Die Haftsumme hat sich im Berichtsjahr ebenfalls um 7.050,00 € vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 624.600,00 €.

5. Nachtragsbericht:

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Dazu gehören zu erwartende Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauvorhaben verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der damit einhergehenden Verspätung von geplanten Einnahmen. Ebenso ist ein Anstieg von Mietausfällen nicht auszuschließen.

6. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 126.261,18 €. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, ein Betrag von 12.627,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Ergebnissrücklage einzustellen und einen Betrag in Höhe von 88.338,18 € in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 25.296,00 € wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer 4 % igen Dividende aus dem Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2019 in Höhe von 632.400,00 €. Auszahlung erfolgt bis zum 31.12.2020.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft drei Mitarbeiter.

9. Mitglieder des Vorstandes:

Jörg Roßdeutscher	Technischer Angestellter
Hans-Werner Mundt	Rentner
Marco Hardt	Richter
Johannes Braselmann	Geschäftsführender Vorstand

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Seipenbusch	– Vorsitzender –	Steuerberater
Wolfgang Franz		Oberstudienrat
Philipp Rohde		Finanzbeamter
Steffi Draeger		Industriekauffrau
Jörg Senger		Immobilienfachverständiger