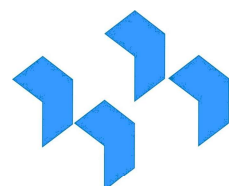




# Geschäftsbericht 2020

GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN EG, KAROLINGERSTRASSE 48, 56626 ANDERNACH



## Gemeinnütziger Bauverein eG 2020

### Auf einen Blick

<b>Ergebnis</b>	<b>2020</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.794 T€
Jahresüberschuss	687 T€

<b>Bilanz</b>	
Bilanzsumme	24.984 T€
Eigenkapital	11.691 T€
Eigenkapitalquote	46,2 %
Cashflow	1.331 T€

<b>Wohnungsbewirtschaftung (31.12.2020)</b>	
- eigene Wohnungen	761
Fluktuationsquote	7,6 %

Instandhaltung und Modernisierungsaufwand (Aktivierung)	1.015 T€
---	----------

<b>Mitglieder (31.12.2020)</b>	
Zahl der Mitglieder	1.191
Geschäftsguthaben	2.645 T€

## Inhaltsverzeichnis

---

### Rechtsgrundlagen, Organisation und Mitgliedschaften der Genossenschaft

---

Rechtsgrundlagen	4
Firmensitz	4
Mitgliedschaften	4
Beteiligungen	4
Aufsichtsrat	5
Vorstand	5

### Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

---

Lagebericht	6-14
Geschäftsentwicklung	15-19
Tätigkeit unserer Genossenschaft	19-23

### Jahresabschluss

---

Bilanz zum 31.12.2020	24-25
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020	26
Anhang	27-32

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>33</b>
-----------------------------------	-----------

---

## Rechtsgrundlagen, Organisation und Mitgliedschaften der Genossenschaft

### Rechtsgrundlagen

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 Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen.

Die Genossenschaft richtet ihren Geschäftskreis auf die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG aus.

### Firmensitz

Karolingerstraße 48, 56626 Andernach

Telefon (0 26 32) 96 37 -0

Fax (0 26 32) 96 37 -32

[www.bauverein-andernach.de](http://www.bauverein-andernach.de)

E-Mail: [info@bauverein-andernach.de](mailto:info@bauverein-andernach.de)

### Mitgliedschaften

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen e. V., Münster

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

Wohnen in Genossenschaften e. V., Münster

Industrie- und Handelskammer, Koblenz

Bauforum Rheinland-Pfalz, Mainz

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

### Beteiligungen

Volksbank RheinAhrEifel eG, Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Aufsichtsrat

**Andrea Kohlhaas** / Aufsichtsratsvorsitzende



Oberbürgermeister Achim Hütten

Elisabeth Thiem

Dipl.-Ing. Klaus Gesell

Friedhelm Stolzenberger

Bürgermeister Claus Peitz

Andrea Wenghoefer

Bernhard Polefka

Hannelore Werischong

## Vorstand



**Valeska Ludwig-Leinen**



**Franz Masfelder**



**Alfred Severin**

## Gemeinnütziger Bauverein eG

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

### Lagebericht

#### 1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gemeinnütziger Bauverein eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Veräußerung und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeit ist die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Häusern in Andernach und Bad Neuenahr-Ahrweiler.

#### 2. Geschäftsverlauf

##### Rahmenbedingungen

Die Stadt Andernach ist dem Landkreis Mayen-Koblenz angeschlossen. Durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage der Stadt zu den umgebenden Städten sowie der stetigen Entwicklung ist die Stadt Andernach zu einer vielgefragten Wohnstadt geworden. Außerdem konnte sich Andernach in den vergangenen Jahren den Ruf einer lebendigen, kulturfreudigen und innovativen Stadt erwerben.

Die Einwohnerzahl in der Stadt Andernach ist von 29.966 im Jahr 2018 auf 29.922 im Jahr 2019 leicht gesunken. Nach der neuesten Vorausberechnung fällt der Bevölkerungsrückgang später und schwächer aus als ursprünglich erwartet. Aber trotz höherer Geburtenraten und Wanderungsüberschüssen wird Mayen-Koblenz mittelfristig weniger Einwohnerinnen und Einwohner haben. Bis zum Jahr 2040 wird sich die Einwohnerzahl von Mayen-Koblenz gegenüber dem Basisjahr 2017 bereits leicht spürbar verringern. Der Bevölkerungsrückgang würde laut der Vorausberechnung 2,8% betragen. Demnach wäre in 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 207.500 zu erwarten (213.554 Einwohner im Jahr 2017). Bis zum Jahr 2070 ist sogar mit einem Rückgang von 13,2% zu rechnen, das würde einer Einwohnerzahl von ca. 185.402 entsprechen. <sup>1</sup>

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der hohen Nachfrage das Leerstandsrisiko langfristig gering bleiben wird.

---

<sup>1</sup> <https://www.wfg-myk.de/Wirtschaftsfoerderung/Standortinformationen/Zahlen-und-Fakten/Bevoelkerungsentwicklung/>

## Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand zum 31.12.2019	761	247	147	4	149
Zugang 2020	0	0	0	0	0
Abgang 2020	0	0	0	0	0
Bestand zum 31.12.2020	761	247	147	4	149

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Andernach und Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 folgende öffentlich geförderte Wohneinheiten:

Objektadresse	Wohnungen	Belegungsbindung bis
Rampenstraße 3 und 5, Andernach	10	31.12.2026
Hammerweg 6, 8 und 10, Andernach	21	31.12.2026
Erlenweg 1 und 1a, Bad Neuenahr-Ahrweiler	14	31.12.2026
Bestand zum 31.12.2020	45	

## Modernisierung / Instandhaltung

Im Jahr 2020 hat die Genossenschaft einen Betrag von 1.015 T€ (Vorjahr 1.152 T€) für die Instandhaltung, Instandsetzung und Wohnungsmodernisierungen investiert. Dies entspricht einem Betrag von 20,15 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 22,86 €/m<sup>2</sup>). Die über den Betriebsabrechnungsbogen zugeordneten Leistungen des Regiebetriebs sowie die Verwaltungskosten sind hierin nicht enthalten.

Für den enthaltenen Teil-Bereich der Wohnungsmodernisierung wurde ein Betrag in Höhe von 558 T€ (Vorjahr 569 T€) ausgegeben. Hierfür wurden 19 Wohnungen (Vorjahr 23 Wohnungen) modernisiert.

## Vermietung

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand lag bei 7,6% (Vorjahr 8,3%). Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug innerhalb der Genossenschaft, Wegzug aus Andernach, Tod des Mieters, Umzug in ein Alten- und Pflegeheim. Auch in 2020 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt rund 69 (Vorjahr 52) Kündigungen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt 4,3% (Vorjahr 2,9%). Ein großer Teil der Leerstände ist auf die bevorstehende Komplettsanierung der Häuser im Alberthof und auf die Modernisierung der Wohnungen zurückzuführen. Dies dient der Zukunftsfähigkeit und der nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen.

Die zu bezahlende Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,11 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,05 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 6,31 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,25 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2020 EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2019 EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2018 EUR/m <sup>2</sup> p.m.
Nettokaltmiete	5,11	5,05	4,80
kalte Betriebskosten	1,20	1,20	1,19
Bruttokaltmiete	6,31	6,25	5,99



### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.794	3.782	12
Bestandsveränderung	8	1	7
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>3.802</b>	<b>3.783</b>	<b>19</b>
Andere betriebliche Erträge	94	100	-6
<b>Betriebsleistungen</b>	<b>3.896</b>	<b>3.883</b>	<b>13</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.567	1.772	-205
Personalaufwand	415	397	18
Abschreibungen (planmäßig)	644	636	8
Andere betriebliche Aufwendungen	219	163	56
Zinsaufwand	304	347	-43
Gewinnunabhängige Steuern	63	64	-1
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistungen</b>	<b>3.212</b>	<b>3.379</b>	<b>-167</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>684</b>	<b>504</b>	<b>180</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>2</b>	<b>-14</b>	<b>16</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>687</b>	<b>493</b>	<b>194</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>687</b>	<b>493</b>	<b>194</b>

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Instandhaltung und sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung) und Zinsaufwendungen. Ergebnismindernd wirkt sich der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einzelner Wohnungen, aber auch unserer Häuser und Außenanlagen, sowie die Verkehrssicherungspflichten führen dazu, dass unsere freien Mittel stark gebunden sind. Weitere größere Sanierungsmaßnahmen werden der Ertragslage der Genossenschaft angepasst.

Das Geschäftsjahr endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 687 T€. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrags aus dem Jahre 2019 über 125 T€ sowie der Bildung von satzungsgemäßen und freiwilligen Rücklagen in Höhe von 500 T€ beträgt der ausgewiesene Bilanzgewinn nunmehr 312 T€.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Ergebnis erwartet, dass die Ausschüttung einer satzungsgemäßen Dividende zulässt.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im gegebenen Marktumfeld als zufriedenstellend.

### 3.2. Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur	2020		2019		Veränderung zum Vorjahr in T€
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	0,1	0	0,0	20
Sachanlagen	23.642	94,6	22.927	94,3	715
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>Langfristig</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10	0,0	15	0,1	-5
Bausparguthaben	161	0,6	121	0,5	40
Geldbeschaffungskosten	0	0,0	0	0,0	0
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	814	3,3	807	3,3	7
Flüssige Mittel	293	1,2	408	1,7	-115
Übrige Aktiva	44	0,2	37	0,1	7
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>24.984</b>	<b>100,0</b>	<b>24.315</b>	<b>100,0</b>	<b>669</b>

Kapitalstruktur	2020		2019		Veränderung zum Vorjahr in T€
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.645	10,6	2.698	11,1	-53
Ergebnisrücklagen	8.640	34,6	8.140	33,5	500
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	258	1,0	124	0,5	134
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	95	0,4	90	0,3	5
Vorgesehene Dividende	54	0,2	55	0,2	-1
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	11.863	47,5	12.038	49,5	-175
<b>Kurzfristig</b>					
Rückstellungen	58	0,2	60	0,2	-2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12	0,1	13	0,1	-1
Erhaltene Anzahlungen	848	3,4	854	3,5	-6
Übrige Verbindlichkeiten	511	2,0	243	1,0	268
<b>Bilanzsumme – Gesamtkapital</b>	<b>24.984</b>	<b>100,0</b>	<b>24.315</b>	<b>100,0</b>	<b>669</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 669 T€ auf 24.984 T€ erhöht. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen standen den Investitionen von 1.379 T€ (Vorjahr 391 T€) die Abgänge und die planmäßige Abschreibung von 644 T€ (Vorjahr 635 T€) gegenüber. Bei den Finanzanlagen in Höhe von 330,00 € handelt es sich um eine Beteiligung an einer Genossenschaftsbank. Unter den unfertigen Leistungen mit 813 T€ (Vorjahr 805 T€) werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 585 T€ (Vorjahr 409 T€) erhöht. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 46,8% im Vergleich zum Vorjahr mit 45,6%.

Das Anlagevermögen ist im Wesentlichen durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert. Derivative Finanzinstrumente im Sinne von § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurden nicht verwendet oder in Anspruch genommen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

### **Risikomanagement**

Der Vorstand hat ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet, das immer weiter angepasst und entwickelt wird. Es dient der frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen für die Genossenschaft, die Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie der Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen. Die Geschäftsleitung informiert den Vorstand regelmäßig über: Einhaltung der Plankosten laut Wirtschafts- und Finanzplan, Belegung der Häuser, Sollmietenentwicklung, Anzahl der Mieterwechsel und der Kündigungsgründe, Entwicklung der Unternehmenskennziffern und regelmäßige Überprüfung der langfristigen Verbindlichkeiten (Darlehen/Forwarddarlehen). Weiterhin informiert die Geschäftsführung über den jährlichen Betriebsvergleich.

Die gesammelten Erkenntnisse werden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig ausgetauscht, so dass der Informationsfluss und der Informationsgrad des Kontrollorganes gegeben ist.

Laufend finden interne Kontrollen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates statt. Eine weitere Kontrolle und Überwachung der laufenden Geschäfte und der Kontrollorgane findet durch die jährliche Prüfung des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf statt.

### **Risiken der künftigen Entwicklung**

In den vergangenen Jahren wirkte sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf den von der Genossenschaft bewirtschafteten Bestandes aus. Angesichts des Wohnungsmangels und der immer noch hohen Nachfrage an Wohnungen, wird das Risiko aus freigewordenen bzw. neu vermietenden Wohnungen als gering bewertet. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Durch das vorhandene Forderungsmanagement werden die kontinuierlichen Zahlungseingänge überwacht und auf mögliche Ausfälle umgehend reagiert. Das Risiko ist in Einzelfällen naturgemäß vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Die Rückstände aus Nutzungsgebühren sind – wie auch in den Vorjahren – auf einem niedrigen Niveau.

Veränderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, unter anderem aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen, können Risiken für das Unternehmen bergen. Solche Veränderungen werden in den laufenden Vorstandssitzungen gemeinsam beraten und notwendige Maßnahmen beschlossen.

Die Geschäftsleitung stellt fest, dass aus jetziger Sicht und für die überschaubare Zukunft für den Bestand des Unternehmens keine gefährdenden Risiken erkennbar sind.

Die Auswirkungen der seit Anfang 2020 bestehenden Pandemie können immer noch nicht ganz zuverlässig eingeschätzt werden, vor allem die Entwicklungsgeschwindigkeit macht eine Aussage schwierig. Es könnten jedoch gewisse Risiken den zukünftigen Verlauf der Genossenschaft beeinflussen. Bis zur Berichtserstattung konnten nur leichte Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen festgestellt werden. Zu beobachten ist jedoch die Knappheit der Rohstoffe, die das Risiko von Kostensteigerungen für Materialien deutlich erhöht.

### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang durch Einzelmodernisierungen unter Berücksichtigung stetig ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklung entsprechend angepasst und verbessert.

Durch die künftigen energetischen Maßnahmen werden unsere Liegenschaften auf ein zeitgemäßes und nachhaltiges Niveau saniert, so dass dadurch unsere Position am Wohnungsmarkt weiterhin gefestigt wird.

Die Genossenschaft liegt in der Region mit den Nutzungsgebühren im Durchschnitt unterhalb des freien Wohnungsmarktes. Durch die moderaten Mietanpassungen ergeben sich für den Gesamtwohnungsbestand auch zukünftig Mieterhöhungspotenziale.

## Finanzinstrumente

Risikoreiche Finanztransaktionen und Sicherungsgeschäfte tätigen wir nicht. Das Anlagevermögen ist branchenüblich langfristig finanziert. Überwiegend lange Festschreibungen mit einer sinnvollen Steuerung reduzieren die Zinsänderungsrisiken. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen.

## Prognosebericht

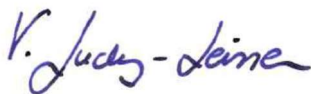
Die Genossenschaft wird auch weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung durch umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern.

Nach dem bisherigen Verlauf des aktuellen Wirtschaftsjahres und den Daten des Wirtschaftsplans 2021 gehen wir von einer stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft aus. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von ca. 630 T€.

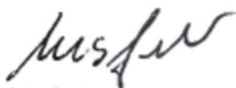
Andernach, 21.05.2021

Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach

Der Vorstand



Valeska Ludwig-Leinen



Franz Masfelder



Alfred Severin

## Geschäftsentwicklung

Seit über 100 Jahren ist die Genossenschaft als eine feste Institution in Andernach mit über 700 Wohnungen vertreten. Ziel ist es, die Mitglieder auch in Zukunft mit einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren aber auch attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Wie im letzten Geschäftsbericht ausführlich berichtet, hat die Genossenschaft mit der umfangreichen Sanierung im Alberthof 1-3 im August/September 2020 begonnen. Die Arbeiten auf der Baustelle schreiten fast planmäßig voran. Die angesetzte Fertigstellung des I. Bauabschnittes verzögert sich um einen Monat, also auf September 2021. Im Alberthof 1-3 entstehen nach der Sanierung folgende Wohnungstypen:

6 Wohnungen	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	Wohnfläche zwischen 48 - 66 m <sup>2</sup>
6 Wohnungen	3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	Wohnfläche zwischen 57,5 - 76,5 m <sup>2</sup>
6 Wohnungen	4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	Wohnfläche zwischen 92 - 99 m <sup>3</sup> m <sup>2</sup>

Die früheren Alberthof-Mieter hatten vor dem Umzug die Option, nach der Sanierung wieder in die früheren Vier-Wände zurückzukehren. Im Alberthof 1-3 werden 6 Mieter diese Option wahrnehmen. Sowohl bei Auszügen als auch bei gewünschten Rückzügen steht die Genossenschaft durch Organisation und Ausführung der Umzüge stets unseren Mietern zur Seite.

Bis Ende April 2021 wurden für die Sanierung 544 T€ aufgewandt, das zu 100% fremdfinanziert wird. Hierfür wurde ein attraktives Darlehen mit einer 30-jährigen Zinsbindungsfrist als Volltilger zu einem Zinssatz von 1,15 % abgeschlossen.

Im Berichtsjahr wurde von der Stadt Andernach, das inmitten liegende Grundstück im Alberthof zwischen unseren Häusern Albertstraße 21-27, Saarlandstraße 8-14 und Alberthof 1-6 erworben. Der Kaufvertrag wurde am 13.07.2020 unterzeichnet. Das Grundstück hat eine Fläche von 1.211 m<sup>2</sup>, das zu einem Kaufpreis von 181.650,00 € (150,00 €/m<sup>2</sup>) erworben wurde. Die Verkehrsfläche Alberthof ging unentgeltlich in den Besitz der Genossenschaft über.

Weitere in der Nähe befindliche Grundstücke Mohrsmühlenweg 2-8 und St.-Thomaser-Hohl 56 / Mohrsmühlenweg 1 – frühere Erbbaugrundstücke - mit einer Gesamtfläche von 1.978 m<sup>2</sup> wurden

ebenfalls von der Stadt Andernach erworben. Der Kaufvertrag wurde am 09.01.2020 unterzeichnet. Der Kaufpreis betrug 296.700,00 €.

Durch das erworbene Grundstück im Alberthof ist der Spielplatz auf dem Gelände in den Besitz der Genossenschaft übergegangen. Neben diesem Neuzugang verfügt die Genossenschaft über weitere kleinere Spielplätze in einigen Liegenschaften. Im Berichtsjahr hatte der Vorstand beschlossen, einen Kletterpark mit einem Sandkasten im Herzen des Mehrgenerationenhauses zu errichten. So haben nicht nur die Kleinkinder des Mehrgenerationenhauses, sondern auch die Kinder umliegenden Häusern der Genossenschaft Freude am Spielen und Klettern. Die Gesamtkosten für die Spielkombination mit Sandkasten betragen 19 T€.



Durch die steigenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ist eine ständige Anpassung der Mieten für Wohnraum sowie Garagen und Stellplätze unumgänglich. Im Geschäftsbericht 2019 wurde ausführlich davon berichtet. Nach der Erhöhung der Mieten im öffentlichen Wohnraum sowie der Garagen und Stellplätze im Jahr 2019 hat der Vorstand eine Mieterhöhung zum 01.01.2021 für freifinanzierten und eine weitere Erhöhung im öffentlich geförderten Wohnraum beschlossen. Die Mieterhöhungen wurden zum 01.01. und 01.02.2021 durchgeführt. Die daraus resultierende monatliche Gesamterhöhung ist wie folgt:

Mieterhöhung zum 01.01.2021 im freifinanzierten Wohnraum	6.095,14 €
Mieterhöhung zum 01.01.2021 im öffentlich geförderten Wohnraum	1.310,00 €
Mieterhöhung zum 01.02.2021 im freifinanzierten Wohnraum	644,27 €
Monatliche Gesamterhöhung beläuft sich auf	8.049,41 €



In 2019 wurde im Zuge der Sanierung der Güntherstraße, in unserer Privatstraße – Genossenschaftsstraße – der Hauptsammler mit den Hausanschlüssen erneuert. Den Zuschlag für diese Arbeiten erhielt die Firma Schulz Bauunternehmung aus Koblenz. Das abgegebene Angebot belief sich auf 133 T€. Die Maßnahme wurde nun komplett abgeschlossen, auch die restlichen Bepflanzungen im Bereich der Trasse wurden zwischenzeitlich vorgenommen.



Durch die bereits entrichteten Abschläge in Höhe von 64 T€ und 58 T€ wurde mit der Schlussrechnung im März 2021 die Restzahlung in Höhe von 13 T€ angewiesen. Die veranschlagten Kosten sind um 2 T€ höher ausgefallen.

Weitere größere Investitionen über 5 T€ wurden im Berichtsjahr wie folgt getätigt:

Erneuerung diverser Zähleranlagen	Karolingerstraße 28	9 T€
	Güntherstraße 91	7 T€
Erneuerung Zentralheizung	Nordstraße 29+31	11 T€



Der Klimaschutz ist eines der wichtigsten Themen mit dem sich in Zukunft nicht nur die Wohnungsunternehmen auseinandersetzen müssen. Die Bundesregierung hat mit dem Klimaschutzplan 2050 und dem Klimaschutzgesetz einen Plan festgeschrieben, in welchen Schritten die CO<sup>2</sup>-Emissionen im Gebäudesektor bis 2030 gesenkt werden sollen. Ab 2050 soll Deutschland komplett klimaneutral sein.

Im Berichtsjahr hat sich der Vorstand dieser Aufgabe angenommen. Die Genossenschaft wird Strategien und Pläne entwickeln, um den Bestand energetisch zu sanieren und fossile Energiequellen durch erneuerbare Energie zu ersetzen.

Bis heute sind nur wenige Liegenschaften energetisch saniert. Die letzten energetischen Sanierungen der Genossenschaft wurden in den Jahren 2003-2008 durchgeführt.

Nicht nur die Planung am Haus, sondern auch um das Haus ist für die Genossenschaft genauso wichtig. In verschiedenen Liegenschaften wurden Bäume und Sträucher gepflanzt. So haben nicht nur die jetzigen, sondern auch die künftigen Mieter Freude an der Natur am Haus.



*Baum im Innenhof der Liegenschaft  
Saarlandstraße 11 und Albertstraße 29+31*



*Sträucher an den Häusern  
Landsegnung 18-22*



*Baum und weitere Sträucher an den Häusern Albertstraße 37- 41*



*Mehrfährige Wildblumenwiese  
zwischen den Häusern Egerstraße 1-5  
und Kurt-Schumacher-Straße 44-48*



*Drei weitere Bäume zwischen den  
Häusern Egerstraße 1-5 und Kurt-  
Schumacher-Straße 44-48*

Seit über 10 Jahren unterstützt die Genossenschaft alle in Andernach ansässigen Kindergärten und Horte mit einer jährlichen Spende von jeweils 100 €. Aufgrund der aktuellen Pandemie, in dem die ältere Generation so sehr betroffen ist, hat der Vorstand beschlossen, im Berichtsjahr eine weitere Spende von je 500 € den Senioren- und Altenheimen in Andernach zukommen zu lassen.



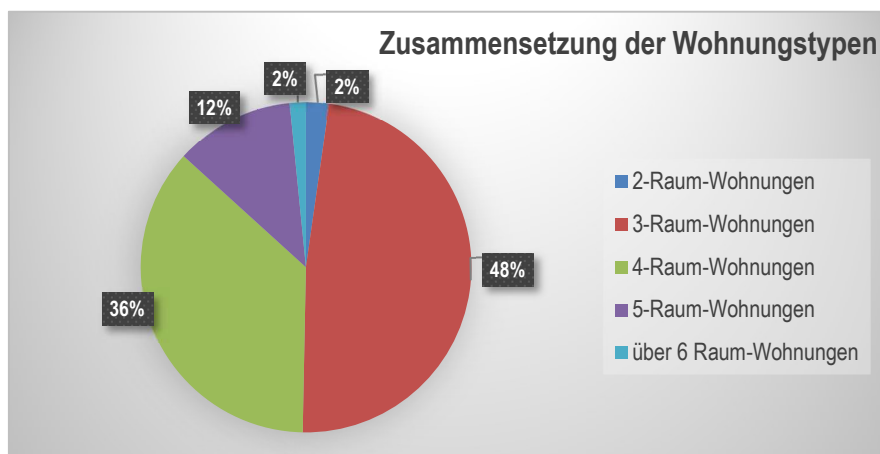
## Tätigkeit unserer Genossenschaft 2020

### Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2020 verfügte die Genossenschaft über:

149	Häuser
761	Wohnungen
45	(davon öffentlich gefördert)
4	Büro, Gästewohnungen und Bewohner-Café
247	Garagen
147	Stellplätze
50.369	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>

Die genannten 761 Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:



### Bestandserhaltung / Modernisierung

Um die Vermietbarkeit in Zukunft zu gewährleisten, investiert die Genossenschaft seit Jahren in die Modernisierung der Wohnungen. Auch im Berichtsjahr wurden mit dem vorhandenen Budget aus unserer normalen Geschäftstätigkeit, der Vermietung, 19 Einzelmodernisierungen (Vorjahr 23 Maßnahmen) mit einem Gesamtvolumen von 558 T€ durchgeführt.



Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt ausgegeben für:

	2020	2019
Instandhaltung	457 T€	583 T€
Modernisierung	558 T€	569 T€
davon Einzelmodernisierungen	558 T€	569 T€

### Vermietung / Wohnungsbewirtschaftung

Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 25 T€ (Vorjahr 136 T€) auf 2.979 T€ erhöht.

Die Nettokaltmiete lag im Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 5,11 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,05 €/m<sup>2</sup>). Die Miete der GdW-Unternehmen lag im Jahr 2019 im Durchschnitt bei 5,86 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,72 €/m<sup>2</sup>) und damit gut 17% (Vorjahr 17%) unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,92 €/m<sup>2</sup>).<sup>2</sup> Die Durchschnittsmiete der Genossenschaft lag im Vergleich zu Mieten der GdW-Unternehmen rund 13% (Vorjahr 12%) und zum Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland rund 27% (Vorjahr 27%) unter dem Durchschnitt.

Am 31.12.2020 standen insgesamt 33 Wohnungen (Vorjahr 22 Wohnungen) leer. Die Leerstandsgründe waren:

Instandsetzung / Modernisierung	2
Mieterwechsel / Neuvermietung	4
Sonstige Gründe (Sanierung Alberthof)	27

Die Mietausfälle im Jahre 2020 betrugen 1 T€ (Vorjahr 10 T€). Die Erlösschmälerungen haben sich von 75 T€ auf 104 T€ erhöht.

### Mitgliedswesen

Im Geschäftsjahr 2020 sind 56 Mitglieder (Vorjahr 60 Mitglieder) in die Genossenschaft eingetreten. 76 Mitglieder (Vorjahr 64 Mitglieder) sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Die

<sup>2</sup> Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung: Stand 1. Februar 2021

Mitgliederzahl sinkt auf 1.191 Mitglieder (Vorjahr 1.211 Mitglieder). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich am Stichtag auf 2.645 T€ (Vorjahr 2.698 T€).

Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile entwickelte sich wie folgt:

	2020	2019	2018
Stand 01.01.	9.000	9.146	9.204
Zugänge	161	168	268
Abgänge	- 331	- 314	- 326
Stand 31.12.	8.830	9.000	9.146

### Maßnahmen 2021

Mit dem Voranschreiten der Sanierung im Alberthof wurden die letzten Umzüge mit unseren Mietern geplant und die noch vermieteten Wohnungen mit der Stadtverwaltung Andernach zum 31.05.2021 gekündigt. Auch für den zweiten Bauabschnitt Alberthof 4-6 wurde eine 12-monatige Bauphase angesetzt, so dass voraussichtlich die komplette Fertigstellung im September 2022 erfolgen wird. Im Alberthof 4-6 entstehen nach der Sanierung folgende Wohnungstypen:

3 Wohnungen	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	Wohnfläche ca. 52 m <sup>2</sup>
9 Wohnungen	3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	Wohnfläche zwischen 61,5 - 80 m <sup>2</sup>

Im Mai 2021 wurden der Bauausschuss, der sich aus einigen Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzt, sowie der Vorstand vom zuständigen Architektenbüro durch eine Vorortbegehung von dem Sanierungsfortschritt informiert.



Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz verpflichtete die Vermieter/Verwalter, bestehende Wohnungen mit Rauchwarnmeldern bis zum 11.07.2012 auszustatten. Die Genossenschaft kam damals seiner Verpflichtung im Jahr 2011 und 2012 durch den Dienstleister Brunata nach. Diese Rauchwarnmelder wurden mit einer 10-Jahres-Batterie verbaut, so dass im Jahr 2021 der Austausch dieser ansteht. Nach Einholung diverser Angebote von drei führenden Dienstleistern

hat der Vorstand das attraktivste Angebot vom Dienstleister ista angenommen. Die Umrüstung umfasst neben den Rauchmeldern auch die eichungültigen Kalt- und Wasserzähler, Wärmemengenzähler sowie Heizkostenverteiler. Bereits Anfang des Jahres 2021 wurde begonnen, Liegenschaften mit Zentralheizungen umzurüsten. Weitere Liegenschaften, die über eine Etagenheizung verfügen, werden ab dem 01.07. des Jahres umgerüstet. Mit der Verabschiedung der neuen Energieeffizienzrichtlinie (EED) im Dezember 2018 hat die Europäische Union den Grundstein für eine noch transparentere Heizkostenabrechnung gelegt. Gemäß den Anforderungen der EED werden Vermieter und Hausverwalter dazu verpflichtet, ab dem 01.01.2022 Mietern monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Die Grundlage für eine monatliche Abrechnung bildet eine moderne Verbrauchsdatenerfassung per Fernauslesung. Daher müssen alle neuen Zähler und Verteiler fernauslesbar sein; bereits installierte nicht fernauslesbare Geräte müssen, nach Ablauf der Eichfrist, bis zum 01.01.2027 nachgerüstet werden. Zur Sicherheit unserer Mieter hat der Vorstand nach Beratung beschlossen, die Wohnungen mit Rauchwarnmeldern als Vollausstattung auszurüsten. Weiterhin werden in den Treppenhäusern auf jeder Etage die Rauchwarnmelder installiert. Die Miet- und Wartungskosten für die Rauchwarnmelder in den Wohnungen werden von den Mietern im Rahmen der Betriebskosten getragen. Die entstehenden Kosten für die Rauchwarnmelder im Treppenhaus werden komplett von der Genossenschaft übernommen.

Ab dem Jahr 2021 erfolgt die Wartung der Rauchmelder und Ablesung der umgerüsteten Kalt- und Warmwasserzähler, Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler per Funk. Bei diesen Wohnungen ist ein Zugang bzw. eine Ablesung der Zähler nicht mehr notwendig, die Übertragung der notwendigen Daten erfolgt per Funk.

Seit Jahren ist der Wohnungsmangel überall spürbar, so auch bei unserer Genossenschaft. Täglich werden zahlreiche Interessenten per Wohnungsbewerbung auf unserer Warteliste vorgemerkt. Zur Berichtserstattung werden über 360 Interessenten geführt, die aktuell oder in naher Zukunft eine Wohnung bei der Genossenschaft wünschen. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage hat der Vorstand im ersten Quartal 2021 einen Aufnahmestopp für drei Monate, vom 01.04.2021 bis 30.06.2021, beschlossen.

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

<b>Aktiva</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>2019</b>
	<b>€</b>		<b>€</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		<b>19.688,02</b>	1,02
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>22.385.020,13</b>		22.415.334,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>425.699,85</b>		464.118,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<b>193.281,33</b>		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>57.881,69</b>		46.820,69
Anlagen im Bau	<b>579.890,38</b>	<b>23.641.773,38</b>	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>330,00</b>	330,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>23.661.791,40</b>	22.926.604,67
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	<b>812.726,15</b>		804.513,13
Andere Vorräte	<b>1.032,79</b>	<b>813.758,94</b>	2.900,92
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	<b>33.768,08</b>		26.171,47
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>19.774,29</b>	<b>53.542,37</b>	21.463,12
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>293.332,47</b>	408.438,67
<b>Bausparguthaben</b>		<b>160.698,44</b>	120.786,58
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		<b>0,00</b>	480,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>376,96</b>	4.106,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b>24.983.500,58</b>	24.315.465,24



<b>Passiva</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>2019</b>
	<b>€</b>		<b>€</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<b>77.400,00</b>		89.907,63
der verbleibenden Mitglieder	<b>2.645.102,80</b>		2.698.153,75
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<b>17.700,00</b>	<b>2.740.202,80</b>	0,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	<b>3.220.000,00</b>		3.060.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 160.000,00 €			(250.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	<b>2.220.000,00</b>		1.880.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 340.000,00 €			(240.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<b>3.200.000,00</b>	<b>8.640.000,00</b>	3.200.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	<b>124.477,56</b>		176.125,61
Jahresüberschuss	<b>687.245,50</b>		493.149,49
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<b>-500.000,00</b>	<b>311.723,06</b>	-490.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>11.691.925,86</b>	11.107.336,48
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>57.920,31</b>	59.613,90
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>10.323.756,62</b>		10.223.004,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.550.798,52</b>		1.828.049,87
Erhaltene Anzahlungen	<b>848.207,83</b>		854.068,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>17.076,52</b>		18.074,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>475.847,59</b>		207.895,30
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>17.967,33</b>	<b>13.233.654,41</b>	17.423,20
<b>Bilanzsumme</b>		<b>24.983.500,58</b>	24.315.465,24

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

	Geschäftsjahr €	2019 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	3.793.763,87	3.782.283,01
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.213,02	662,13
Sonstige betriebliche Erträge	98.205,26	128.869,06
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.567.336,82	1.771.768,37
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.332.845,33</b>	2.140.045,83
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	333.192,95	318.545,41
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 4.530,56 €	<u>81.754,91</u>	78.656,86 (4.574,10)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	643.597,29	635.764,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	220.884,00	206.170,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	986,81	3.032,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	303.708,96	347.339,11
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>750.694,03</b>	556.602,44
Sonstige Steuern	63.448,53	63.452,95
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>687.245,50</b>	493.149,49
Gewinnvortrag	124.477,56	176.125,61
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	500.000,00	490.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>311.723,06</b>	179.275,10

## Anhang

### **Allgemeine Angaben**

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnütziger Bauverein eG“. Sie hat ihren Sitz in Andernach und ist im Genossenschaftsregister 10122 beim Amtsgericht Koblenz eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. 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.

### **Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Ansatzwahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

#### **Anlagevermögen**

Die Bewertung der *immateriellen Vermögensgegenstände* erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear auf die Gesamtnutzungsdauer von 20% vorgenommen.

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Sachanlagenzugänge in 2020 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Fremdkosten) aktiviert. Kosten für begleitende Instandhaltung sind unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung als Instandhaltungskosten erfasst. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des *Sachanlagevermögens* wurden wie folgt vorgenommen: *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* wurden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren bei Altbauten (vor dem 20.06.1948) und von 80 Jahren bei Neubauten (nach dem 20.06.1948) linear abgeschrieben. Bei einigen voll abgeschriebenen Objekten wurde die Nutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen neu auf 25 Jahre festgelegt.

*Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* wurden linear mit 5 % abgeschrieben.

*Betriebs- und Geschäftsausstattung* wird linear mit Abschreibungssätzen von 10 % - 33,33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über 250,00 € bis 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear mit 20 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von 250,00 € wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Zuschreibungen waren nicht erforderlich.

Als *andere Finanzanlagen* ist die Beteiligung an einer Genossenschaft der Kreditwirtschaft ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt zu den Anschaffungskosten.

## Umlaufvermögen

Bei den *unfertigen Leistungen* handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen des Unternehmens (Hausmeister-/Hauswartkosten, Reinigungskraft). Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen werden unter der Position *erhaltene Anzahlungen* gezeigt.

Unter der Position *andere Vorräte* wird der Bestand von Holzpellets und Streusalz ausgewiesen.

Der Ansatz der *Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände* erfolgt zum Nennwert. Entstehenden Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen Rechnung getragen.

*Geldbeschaffungskosten*, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, wurden abgegrenzt. Sie wurden auf die Laufzeit der Zinsbindungsfrist bemessen und linear abgeschrieben.

*Bei anderen Rechnungsabgrenzungsposten* wurden Ausgaben abgegrenzt, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

## Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten

*Rückstellungen* wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die *Verbindlichkeiten* sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Saldo per 31.12.2020	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	33.768,08 €	8.798,78 €	14.353,72 €
Sonstige Vermögensgegenstände	19.774,29 €	802,06 €	802,06 €
	53.542,37 €	9.600,84 €	15.155,78 €

In den *sonstigen Vermögensgegenständen* sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Die *sonstigen Rückstellungen* stellen sich wie folgt dar:

Rückstellung für	
Prüfung 2020	17.150,00 €
Jahresabschlusskosten	11.200,00 €
Urlaub 2020	8.652,11 €
Mitgliederversammlung	3.700,00 €
Jubiläumszuwendungen	2.573,20 €
Berufsgenossenschaft	2.600,00 €
Steuerberatungskosten 2020	4.045,00 €
Prozessrisiko	8.000,00 €

Die Zusammensetzung der *Verbindlichkeiten* nach den Fristigkeiten und Sicherungen ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel:

	31.12.2020 €	<= 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.323.756,62 (10.223.004,26)	941.280,10 (772.138,06)	9.382.476,52 (9.450.866,20)	2.820.282,29 (2.543.555,27)	6.562.194,23 (6.907.310,93)	10.323.756,62 (10.223.004,26)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.550.798,52 (1.828.049,87)	115.317,98 (118.113,97)	1.435.480,54 (1.709.935,90)	506.564,83 (519.489,28)	928.915,71 (1.190.446,62)	1.550.798,52 (1.828.049,87)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	848.207,83 (854.068,00)	848.207,83 (854.068,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.076,52 (18.074,23)	17.076,52 (18.074,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	475.847,59 (207.895,30)	475.847,59 (207.895,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.967,33 (17.423,20)	17.967,33 (17.423,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>13.233.654,41 (13.148.514,86)</b>	<b>2.415.697,35 (1.987.712,76)</b>	<b>10.817.957,06 (11.160.802,10)</b>	<b>3.326.847,12 (3.063.044,55)</b>	<b>7.491.109,94 (8.097.757,55)</b>	<b>11.874.555,14 (12.051.054,13)</b>	

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahreszahlen

**Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich**

	Anschaffung- und Herstellungskosten zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2020
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Software	26.858,54 €	21.033,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	47.891,75 €
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.365.613,65 €	628.869,93 €	0,00 €	-73.460,60 €	0,00 €	35.705.461,17 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.036.327,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.036.327,99 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00 €	193.281,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.448,75 €	29.169,77 €	5.748,16 €	0,00 €	0,00 €	268.870,36 €
Anlagen im Bau	0,00 €	506.429,78 €	0,00 €	73.460,60 €	0,00 €	795.452,19 €
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>36.647.390,39 €</b>	<b>1.357.750,81 €</b>	<b>5.748,16 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>37.999.393,04 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Andere Finanzanlagen	330,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>36.674.578,93 €</b>	<b>1.378.784,02 €</b>	<b>5.748,16 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>38.047.614,79 €</b>

Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019 (Vorjahr)
		Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
26.857,52 €	1.346,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28.203,73 €	19.688,02 €	1,02 €
12.950.279,54 €	585.723,31 €	0,00 €	0,00 €	-215.561,81 €	13.320.441,04 €	22.385.020,13 €	22.415.334,11 €
572.209,14 €	38.419,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	610.628,14 €	425.699,85 €	464.118,85 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €	0,00 €
198.628,06 €	18.108,77 €	0,00 €	5.748,16 €	0,00 €	210.988,67 €	57.881,69 €	46.820,69 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	215.561,81 €	215.561,81 €	579.890,38 €	0,00 €
13.721.116,74 €	642.251,08 €	0,00 €	5.748,16 €	0,00 €	14.357.619,66 €	23.641.773,38 €	22.926.273,65 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	330,00 €
13.747.974,26 €	643.597,29 €	0,00 €	5.748,16 €	0,00 €	14.385.823,39 €	23.661.791,40 €	22.926.604,67 €

## Sonstige Angaben

Am 31.12.2020 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2.257 T€ für Investitionen in das Sachanlagevermögen, aufgrund bestehender Sanierungsmaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel.

Die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten zum 31.12.2020 betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	-
Raumpflegerin (stundenweise)	-	2
Hauswarte (stundenweise)	-	2

**Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:**

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2020	1.211	9.000
Zugang 2020	56	161
Abgang 2020	-76	-331
Ende 2020	1.191	8.830

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 53.050,95 € vermindert.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Andrea Kohlhaas / Vorsitzende, Verwaltungsfachang.

Achim Hütten / Stellvertreter, Oberbürgermeister

Dipl.-Ing. Klaus Gesell, Architekt

Claus Peitz, Bürgermeister

Bernhard Polefka, Walzenschleifer

Friedhelm Stolzenberger, Kaufm. Angestellter

Elisabeth Thiem, Angestellte

Andrea Wenghoefer, Erzieherin

Hannelore Werischong, Rentnerin

### **Mitglieder des Vorstandes**

Valeska Ludwig-Leinen

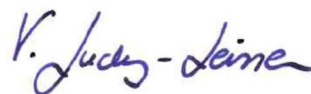
Franz Masfelder

Alfred Severin

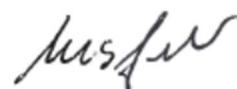
Andernach, 21. Mai 2021

Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach

Der Vorstand



Valeska Ludwig-Leinen



Franz Masfelder



Alfred Severin



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht. In regelmäßigen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung der Genossenschaft in den verschiedenen Geschäftsfeldern sowie über die laufenden Projekte unterrichten lassen. Die in der Satzung vorgeschriebenen Vorgänge und Gegenstände wurden beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst.



Aufsichtsratsvorsitzende  
Andrea Kohlhaas

Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Beratung über notwendige Satzungsänderung aufgrund der Genossenschaftsnovelle 2017
- Organisation und Überwachung der virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren
- die Vermietungssituation und Leerstandsquote
- Investitionen in den Bestand und strategische Investitionsentscheidungen
- Mitwirkung und Überwachung Sanierung Alberthof

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben war der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates aufgrund der anhaltenden Pandemie nur einmal tätig. Es wurden Prüfungen im Bereich der Buchhaltung und des Kassenbestandes durchgeführt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist gesichert, Rentabilität und Liquidität sind zufriedenstellend.

Der Jahresabschluss 2019 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft. Ein schriftlicher Prüfungsbericht liegt uns vor.

Der zu beschließende Jahresabschluss 2020 wird vom Verband in der zweiten Jahreshälfte 2021 geprüft. Über das Ergebnis werden wir in der nächsten Mitgliederversammlung berichten.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen,
- satzungsgemäß eine Dividende in Höhe von 2% auf die Geschäftsanteile auszuschütten und den verbleibenden, nicht ausgeschütteten Restbetrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorzutragen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2020.

Andernach, 21. Mai 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andrea Kohlhaas'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Andrea Kohlhaas

Aufsichtsratsvorsitzende



**Geschäftsstelle:**

**Karolingerstraße 48**

**56626 Andernach**

Telefon (0 26 32) 96 37 -0

Fax (0 26 32) 96 37 -32

[www.bauverein-andernach.de](http://www.bauverein-andernach.de)

E-Mail: [info@bauverein-andernach.de](mailto:info@bauverein-andernach.de)

*Im Jahr 2020 konnte aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie keine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Trotzdem möchten wir gemeinsam mit Ihnen in einigen Erinnerungen schwelgen. Aus unserem Archiv konnten wir schöne Fotos zusammenstellen.*



*Fotos zu Mitgliederversammlungen aus den Jahren 1976-1989*





*Fotos zu Mitgliederversammlungen aus den Jahren 1990-1999*

