



1898 - 2022

Seit über 120 Jahren zuständig für gutes Wohnen.

Geschäftsbericht 2021

Gründungsjahr: 1898

Geschäftsstelle:

Am Ennepebogen 1, 58285 Gevelsberg
Telefon: (0 23 32) 9158 - 0
Telefax: (0 23 32) 9158 - 49
info@bauverein-gevelsberg.de
www.bauverein-gevelsberg.de

Amtsgericht Hagen: Genossenschafts-Register Nr. 244

Beteiligungen und Mitgliedschaften:

Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Am Ennepebogen 1, 58285 Gevelsberg

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
Peter-Müller-Str. 16, 40468 Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des
Ennepe-Ruhr-Kreises, Dieckhoffsfeld 1, 58452 Witten

EBZ Service GmbH
Springorumallee 20, 44795 Bochum

DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.), Innere Kanalstr. 69, 50823 Köln

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V.
Am Stadtgraben 9, 48143 Münster

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
c/o „Gilde“ Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH
Knobelsdorffstr. 96, 14050 Berlin

ProCity Gevelsberg e.V., Großer Markt 13, 58285 Gevelsberg

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

Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerkes
der Wohnungswirtschaft e.V.
Springorumallee 20, 44795 Bochum

Wohnen in Genossenschaften e. V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Inhalt

Rechtliche Grundlagen	3
Organe der Genossenschaft	4
Mitgliederversammlung	4
Aufsichtsrat	4
Vorstand	5
Bericht des Vorstands/Geschäftsbericht	6
Gegenstand des Unternehmens und Geschäftsverlauf	6
Darstellung der Lage	7
Lagebericht der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH	10
Gegenstand des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
Darstellung der Lage	12
Prognosebericht sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	13
Ausgewählte Informationen zur Unternehmenslage	15
Bericht des Aufsichtsrats	17
Jahresabschluss	18
Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21

Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1898 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hagen unter der lfd. Nr. 244 eingetragen. Nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) hat unsere Genossenschaft auch im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen ein neues Unternehmenskonzept beschlossen. Die Genossenschaft hat ab 01. Januar 1991 den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit partiell steuerpflichtigem Geschäftsbereich angenommen und wickelt die Geschäfte unter diesen Rahmenbedingungen ab.

Die Genossenschaft führt die Firma Bauverein Gevelsberg eG. Sie hat ihren Sitz in Gevelsberg. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Grundsätze einer sozial verantwortbaren, marktorientierten Geschäftspolitik zu beachten und dabei insbesondere eine gute und sichere Wohnversorgung der Mitglieder zu gewährleisten sowie eine unternehmenswirtschaftliche Gesamtrentabilität sicherzustellen.

Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen. Die Bestimmungen des § 1 Abs. 2 GenG sind zu beachten. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Voraussetzungen.

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.

Für die Durchführung des Bauträgersgeschäftes und weiterer steuerpflichtiger Tätigkeiten hat die Genossenschaft am 10.12.1990 eine Tochtergesellschaft gegründet. Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH ist mit einem Stammkapital von 1 Mio. € ausgestattet.

Die zurzeit gültige Satzung wurde durch die Mitgliederversammlung vom 23.09.2020 beschlossen. Der Geschäftsanteil ist auf 650,00 € festgesetzt und ist sofort beim Beitritt fällig. Der Vorstand kann Zahlungen in Teilbeträgen zulassen. Das Mitglied haftet der Genossenschaft gegenüber mit dem Geschäftsanteil.

Die Genossenschaft ist ein Unternehmen mit offener Mitgliedschaft. Einzelpersonen, Personengesellschaften des Handelsrechts sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts können sich jederzeit um eine Mitgliedschaft bewerben. Über die Aufnahme beschließt der Vorstand. Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben ihre gemeinschaftlichen Rechte in der Mitgliederversammlung durch Beschlussfassung aus.

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25. August 2021 unter Beteiligung von 49 Genossenschaftsmitgliedern statt.

Die Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 durch den Aufsichtsrat wurde einstimmig zur Kenntnis genommen. Der Geschäftsbericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 wurden einstimmig angenommen. Dem Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinns 2020 wurde zugestimmt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung 2020 wurde einstimmig angenommen. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2020 einstimmig Entlastung erteilt.

Nachdem in der Mitgliederversammlung am 23.09.2020 eine Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates von 6 Personen beschlossen wurde, wurde nun einstimmig beschlossen, die Anzahl auf 9 Personen zu erhöhen.

Turnusmäßig schieden die Mitglieder Stefan Biederbick und Claus Jacobi aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Herren wurden von der Versammlung für 3 Jahre wiedergewählt. Als weitere Mitglieder wurden Nadine Stein, Björn Remer und Michael Hedtkamp in den Aufsichtsrat gewählt.

Aufsichtsrat

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates sind durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrates:	Wahlzeit	
Biederbick, Stefan	2021 - 2024	Vorsitzender
Hedtkamp, Michael	2021 - 2024	
Jacobi, Claus	2021 - 2024	
Lohmann, Christa	2019 – 2022	
Lützenbürger, Barbara	2020 – 2023	Stellv. Vorsitzende
Remer, Björn	2021 - 2024	
Schulte-Hermes, Maike	2019 - 2022	
Stein, Nadine	2021 - 2024	
Terjung, Ralf	2020 - 2023	

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte einen Bau- und einen Rechnungsprüfungsausschuss gebildet.

Nach der Satzung scheidet in diesem Jahr turnusmäßig Christa Lohmann und Maike Schulte-Hermes aus dem Aufsichtsrat aus und sind durch Neuwahl zu ersetzen. Während Frau Schulte-Hermes wiedergewählt werden kann, muss Frau Lohmann aus dem Aufsichtsrat ausscheiden, da sie die satzungsgemäße Altersgrenze erreicht hat.

Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederwahl ist zulässig.

Mitglieder des Vorstands:

Bremer, Volker, Dipl.-Ing. Architekt (hauptamtlich)

Leweringhaus, Tim, B. A. Real Estate (hauptamtlich)

Heller, Hans-Georg, Rentner (ehrenamtlich)



Tim Leweringhaus

Volker Bremer

Hans-Georg Heller

Geschäftsbericht 2021 der Bauverein Gevelsberg eG

1. Gegenstand des Unternehmens

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

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.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft befindet sich ausschließlich in Gevelsberg und betrug 1.765 Wohnungen zum 31.12.2021 (31.12.2020: 1.765 Wohnungen).

Weiter gehören 550 (2020: 550) Garagen, 34 (34) Parkdeckstellplätze, 100 (100) Tiefgaragenstellplätze, 75 (75) sonstige Einstellplätze, 2 (2) Ladengeschäfte, 1 (1) Bürogebäude, 1 (1) Verwaltungs- und 1 (1) Werkstattgebäude zum Bestand.

Von den Wohnungen sind 1.355 (2020: 1.355) Einheiten (76,77 %, 2020: 76,77 %) frei finanziert und 410 (410) Einheiten (23,23 %, 2020: 23,23 %) öffentlich gefördert.

2.2 Vermietung

Von unseren 1.765 Genossenschaftswohnungen standen 12 (21) Wohnungen zum 31.12.2021, d.h. 0,68 % (1,19%) leer. Bei 6 Wohnungen war der Leerstand markt- und bei 6 Wohnungen instandhaltungs- bzw. modernisierungsbedingt.

Keine Wohnung stand länger als 6 Monate leer.

An dem Leerstand von 12 Wohnungen waren die öffentlich geförderten Wohnungen mit 3 Wohnungen beteiligt.

Die Fluktuationsrate ist mit 169 (164) Wohnungskündigungen auf dem Niveau des Vorjahres. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug innerhalb der Genossenschaft, Wechsel des Wohnortes/Lage zur Arbeitsstelle, Aufnahme in einem Alten-/Pflegeheim. Aus unserem Wohnungsbestand von 1.765 WE (1.765 WE) konnten wir 167 WE wohnungssuchenden Mitgliedern zur Verfügung stellen. Hiervon haben wir im Wege des Wohnungstausches 30 (34) Mitgliedern zu der gewünschten Wohnung verholfen.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand (ohne Gewerbe, Garagen und Stellplätze) bei 5,03 €/m² Wohnfläche (31.12.20: 5,00 €/m²).

Die durchschnittliche monatliche Brutto-Warmmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 490,77 € je Wohneinheit (31.12.20: 485,86 €).

2.3 Investitionen

In das Anlagevermögen wurden folgende Investitionen getätigt:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	2
Nachträgliche Baukosten, Neubau	0	34
Modernisierung	35	16
Grundstücke ohne Bauten	0	1.105
Technische Anlagen und Maschinen	30	0
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	14	11
Anlagen im Bau	5.072	0
Bauvorbereitungskosten	65	947
Geleistete Anzahlungen	0	0
	5.216	2.115
Instandhaltungskosten	8.088	4.517
Gesamtinvestitionen	13.304	6.632

2.4 Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt 1.000 T€. Zusätzlich wurde eine variable Kapitalrücklage in Höhe von 4.000 T€ gewährt. Am 31.12.2020 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögensaufbau

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen	33.929	29.848	4.081
Umlaufvermögen			
davon langfristig	205	194	11
davon kurzfristig	19.252	24.270	-5.018
Gesamtvermögen	53.386	54.312	- 926

Vom Gesamtvermögen entfallen 63,6 % (54,9 %) auf das Anlage- und 36,4 % (45,1 %) auf das Umlaufvermögen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 4.081 T€. Den Investitionen von 5.216 T€ stehen Abschreibungen von 1.124 T€ und Abgänge von 10 T€ gegenüber.

Vom kurzfristigen Umlaufvermögen entfallen 15.989 T€ auf flüssige Mittel. Diese haben sich um 5.165 T€ verringert.

3.2 Kapitalaufbau

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Eigenkapital			
davon langfristig	28.668	28.232	436
davon kurzfristig	177	155	22
Rückstellungen			
davon langfristig	3.210	3.017	193
davon kurzfristig	6.150	10.333	-4.183
Verbindlichkeiten			
davon langfristig	10.869	8.396	2.217
davon kurzfristig	4.312	4.179	389
Gesamtkapital	53.386	54.312	- 926

Vom Gesamtkapital entfallen 54,0 % (52,3 %) auf das bilanzielle Eigenkapital. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 10.803 T€ = 20,2 % (8.321 T€ = 15,3 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Jahresüberschuss in Höhe von 477 T€ erhöht.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die kurzfristigen Rückstellungen reduzierten sich insbesondere durch die Inanspruchnahme der Rückstellung für die vollumfängliche Sanierung der Gebäudehülle der Wohnanlage „Berchemallee 130-136, Burbecker Str. 3, 5 und 9“ im Stadtteil Berge in Höhe von 4.087 T€.

Die Dauerfinanzierungsmittel erhöhten sich im Geschäftsjahr um 2.482 T€. Der Auszahlung von Darlehensraten in Höhe von 2.698 T€ stehen planmäßige Tilgungen von 216 T€ gegenüber.

3.3 Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2021 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtagsliquidität von 8.613 T€ (9.603 T€).

Die Zahlungsfähigkeit war das ganze Jahr 2021 gegeben; die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

3.4 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug im Jahre 2021 477 T€. Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	508	-10.167	10.675
Sonstiger Geschäftsbereich	-16	-20	4
Betriebsergebnis	492	-10.187	10.679
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-23	9	- 32
Neutrales Ergebnis	6	-10	16
Ergebnis vor Steuern	475	-10.188	10.663
Steuern	2	-2	4
Jahresfehlbetrag	477	-10.190	10.667

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtszeitraum um 18 T€ auf 10.102 T€ (0,2 %) gesunken. Die Grundsollmieten stiegen im Geschäftsjahr um 15 T€. Dieses entspricht einer Steigerung von 0,21 %.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert aus Zinserträgen aus kurzfristigen Geldanlagen in Höhe von 45 T€ denen die Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 68 T€ entgegenstehen.

Von dem Jahresüberschuss wurden 48 T€ (0 T€) in die gesetzliche Rücklage und 200 T€ (0 T€) in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Im Vorjahr wurden 10.400 T€ der Bauerneuerungsrücklage entnommen.

Von dem Bilanzgewinn von 230 T€ (210 T€) sollen satzungsgemäß 4 % Dividende mit 89 T€ (86 T€) ausgeschüttet werden.

3.5 Finanzindikatoren

Kennziffer	in	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote bilanziell	%	54,0	52,3	71,2	71,7	71,2
Eigenkapitalrentabilität	%	1,7	-35,9	-1,2	2,2	1,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	477	- 10.190	- 474	869	712
Sollmieten	T€	7.048	7.033	7.008	6.840	6.779
Erlösschmälerungen	T€	49	79	72	65	93

Gevelsberg, 24.03.2022

Der Vorstand

Bremer

Leweringhaus

Heller

Lagebericht der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Veräußerung, Belastung, Bewirtschaftung und Verwaltung eigener wie fremder unbebauter und bebauter Grundstücke in jeder rechtlich zulässigen Art sowie die Errichtung von Bauten und Durchführung von Bauvorhaben.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen.

Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde am 10.12.1990 gegründet. Das Stammkapital beträgt 1 Mio. Euro und ist in voller Höhe von der Bauverein Gevelsberg eG übernommen. Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde für die Durchführung des Betreuer- und Bauträgersgeschäfts sowie die betreuungsmäßige Verwaltung von Eigentumswohnungen und Hausbesitz Dritter gegründet.

Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH hat sich im Juli 2001 an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „GbR Ennepebogen“ beteiligt. Es gibt drei weitere Gesellschafter. Das Festkapital von 332.339,73 € entspricht 25 % der Gesellschaftsanteile. Als GbR-Gesellschafter ist die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH hiervon unabhängig grundsätzlich unbeschränkt haftbar. Zweck der GbR ist der Erwerb von im Gesellschaftsvertrag genau definiertem Grundbesitz, dessen vorübergehende Verwaltung, Flächenentwicklung, Baureifmachung sowie die Verwertung bzw. Vermarktung der Flächen.

Die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde Anfang 2021 umstrukturiert und Herr Tim Leweringhaus wurde zum 01.01.2021 als weiterer Geschäftsführer der GmbH bestellt.

Den neun Eigentümergemeinschaften wurde im Sommer/Herbst Jahr 2020 mitgeteilt, dass die GmbH nur noch bis zum 31.12.2021 als Verwalter tätig sein wird. Demzufolge wurden die zum 31.12.2020 auslaufenden Verträge mit drei Gemeinschaften nicht verlängert. Am 31.12.2021 liefen sodann die Bestellungen sowie die Verwalterverträge mit den übrigen sechs Eigentümergemeinschaften aus.

Im Rahmen der Objektbewirtschaftung bietet das Unternehmen seit dem 01.04.2021 landschaftsgärtnerischen Arbeiten sowie Hausmeisterdienste an.

Der Beirat besteht zurzeit aus zwei Mitgliedern. Dies sind der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied der Bauverein Gevelsberg eG.

Die Geschäftsbesorgung für die Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH hat die Bauverein Gevelsberg eG übernommen.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten)

Der Grundstücksmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis hat im Jahr 2021 insgesamt mit 2.437 Kauffällen (2020: 2.447) einen Geldumsatz von 763,0 Mio. € (2020: 772,1 Mio. €) und einen Flächenumsatz von 351,5 ha (2020: 330,9 ha) erreicht.

Es war eine Umsatzreduzierung bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen; gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke um 32 % (2021: 62 Kauffälle) ab. Hieran war Gevelsberg mit 6 Kauffällen (Vorjahr 4) beteiligt.

Für den individuellen Wohnungsbau betrug der durchschnittliche Kaufpreis für unbebaute Grundstücke im Ennepe-Ruhr-Kreis 279 €/m² (2020: 265 €/m²) bei einem 572 qm großen Grundstück.

Für Flächen des Geschosswohnungsbaues (voll erschlossene, baureife Grundstücke) konnten 19 Kaufverträge (2020: 21) vermerkt werden. Ein zuverlässiger durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der starken Streuung und der geringen Anzahl von Kauffällen nicht angegeben werden. Die Preisspanne lag bei 175 bis 379 €/qm. Der Geldumsatz ist mit 8,2 Mio. € (2020: 6,9 Mio. €) und der Flächenumsatz ist mit 3,3 ha (2020: 3,2 ha) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Bei den bebauten Grundstücken wurden im Berichtsjahr 685 Ein- und Zweifamilienhäuser (2020: 666) veräußert, auf Gevelsberg entfielen 64 Stück. Die Preise variierten in dieser Kategorie je nach Baustruktur. So kostete z. B. ein freistehendes Einfamilienhaus in mittleren bis guten Wohnlagen je nach Baujahr zwischen 295.000 und 531.000 €. Für eine neuerbaute, unterkellerte Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus wurden im Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich 483.000 € gezahlt.

Im Jahre 2021 wechselten im Wohnungseigentum 992 (2020: 995) Objekte den Eigentümer. Gevelsberg war hierbei mit 138 Eigentümerwechseln vertreten.

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neubauten ist mit 3.470 €/qm Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 87 qm gestiegen, die Kaufpreise (€/ qm Wohnfläche) in Altbauten aller Baujahresklassen sind im Durchschnitt ebenfalls gestiegen.

Bezogen auf die Teilmärkte Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ist festzustellen, dass 60 % der Erwerber, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Kreisgebiet kauften, schon im Ennepe-Ruhr-Kreis wohnten. Weitere 26 % der Erwerber kamen aus den direkt angrenzenden Städten. Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Ennepe-Ruhr-Kreis fast ausschließlich von Privatpersonen erworben. Festzustellen war, dass bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 50 % der Erwerber zwischen 30 und 39 Jahre alt waren. Bei Wohnungseigentum wiederum stammen die Erwerber aus allen Altersgruppen.

2.2 Bestandsentwicklung

Die Verwaltungstätigkeit im Jahre 2021 umfasste 66 Eigentumswohnungen, 3 gewerbliche Einheiten, 24 Garagen, 16 Carports und 10 Tiefgaragenstellplätze für 6 Eigentümergemeinschaften sowie 14 Mietwohnungen und 14 Tiefgaragenstellplätze für einen Eigentümer.

2.3 Grundstückswirtschaft

Im Berichtszeitraum wurden keine weiteren Bautätigkeiten auf dem Gelände der GbR **Ennepebogen** durchgeführt.

2.4. Objektbewirtschaftung

Aus der Objektbewirtschaftung wurden Umsatzerlöse in Höhe von 153 T€ im Geschäftsjahr 2021 erzielt. Die GmbH ist im Geschäftsjahr 2021 für die Bauverein Gevelsberg eG sowie für andere Auftraggeber tätig gewesen.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögens- und Kapitalaufbau

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen	65	1	64
Umlaufvermögen			
davon kurzfristig	979	1.171	- 192
Gesamtvermögen	1.044	1.172	- 128
Eigenkapital	505	558	- 53
Rückstellungen			
davon langfristig	317	317	0
davon mittelfristig	137	195	- 58
davon kurzfristig	15	23	- 8
Verbindlichkeiten			
davon kurzfristig	70	79	- 9
Gesamtkapital	1.044	1.172	- 128

Vom Gesamtvermögen entfallen 6,2 % (0,1 %) auf das Anlage- und 93,8 % (99,9%) auf das Umlaufvermögen.

Vom Gesamtkapital entfallen 48,4 % (47,6 %) auf das Eigenkapital.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von 53 T€ verringert.

Die mittelfristigen Rückstellungen betreffen noch anfallende Erschließungskosten für verkaufte Grundstücke.

3.2 Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2021 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtagsliquidität von 894 T€ (1.069 T€).

Die Zahlungsfähigkeit war das ganze Jahr 2021 gegeben und ist auch weiterhin gesichert; die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Unsere Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Für die Durchführung des Projektes „Lebenstraum Sunderweg“ hat die Bauverein Gevelsberg eG als alleiniger Gesellschafter der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH eine variable Kapitalrücklage bis zu 4.000 T€ eingeräumt. Am 31.12.2021 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen.

3.3 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Jahre 2021 53 T€ und wurde maßgeblich durch den erhöhten Personalaufwand und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen beeinflusst, die dem neuen Geschäftsbereich Objektbewirtschaftung zugeordnet wurden. Anlaufverluste waren prognostiziert worden. Das Jahresergebnis hat aufgrund von höheren Aufwendungen für die erstmalige Verwaltung und die Ausstattung des gärtnerischen Landschaftsbetriebes die Prognosen unterschritten. Die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Bau und Verkauf	0	- 17	17
Betreuungstätigkeit	- 11	- 45	34
Objektbewirtschaftung	- 49	0	- 49
Sonstiger Geschäftsbetrieb	0	- 17	17
Betriebsergebnis	- 60	- 79	19
Neutrales Ergebnis	7	270	- 263
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	- 53	191	- 244

3.4 Finanzindikatoren

Kennziffer	in	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	48,4	47,6	21,3	62,3	62,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	- 5,1	16,3	- 49,8	- 1,6	- 1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	- 10,5	34,3	- 234,2	- 2,6	- 2,9
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	- 53	191	- 859	- 32	- 37

4. Prognosebericht sowie Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Auf dem verbleibenden Gelände der GbR **Ennepebogen** verursacht die Neuverrohrung und Umlegung des Stefansbaches zusammen mit weiteren Aufbereitungsarbeiten erhebliche Kosten, die nicht vollständig aus den vorhandenen Eigenmitteln der Gesellschaft getragen werden können. Daher besteht eine Rückstellung für erwartete Verluste bei Auflösung der GbR Ennepebogen in Höhe von 317 T€. Diese Rückstellung basiert auf Schätzungen für den Verkaufserlös und die noch anfallenden Geländeaufbereitungskosten. Dementsprechend können die in der Rückstellung abgebildeten Verluste bei tatsächlicher Auflösung der Gesellschaft geringer oder höher ausfallen. Derzeit werden Überlegungen angestellt, dass die Fläche von der Bauverein Gevelsberg eG übernommen und mit einer Wohnbebauung versehen wird. Nach Baureifmachung zu Lasten der GbR und Erwerb der Fläche durch die eG kann anschließend eine Auflösung der GbR Ennepebogen durchgeführt werden.

Die Verwaltungstätigkeit für einen Eigentümer (Mietverwaltung) bleibt voraussichtlich bis zum 31.12.2022 bestehen.

Seit April 2021 bietet die GmbH landschaftsgärtnerischen Arbeiten sowie Hausmeisterdienste im Geschäftsbereich Objektbewirtschaftung an. Die Umstrukturierung der Geschäftstätigkeit bietet eine Chance für die Gesellschaft in der Zukunft. Ab dem 01.01.2022 wird die Gesellschaft ausschließlich für die Bauverein Gevelsberg eG tätig sein. Zukünftig beabsichtigt die GmbH voraussichtlich auch weitere Dienstleistungen anzubieten.

Auf Grundlage der Erfolgsplanung wird im Geschäftsjahr 2022 mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet. Dabei wird im Geschäftsbereich Objektbewirtschaftung eine deutliche Steigerung der Umsatzerlöse sowie aufgrund der Etablierung dieses Segmentes eine im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 verbesserte Personalaufwandsquote angenommen.

Nach heutiger Abschätzung hat die Situation in der Ukraine keine wesentlichen Auswirkungen auf das Unternehmen. Zukünftige Einflüsse auf die Geschäftslage aufgrund einer geänderten Ausgangslage in diesem Konflikt sind jedoch nicht abschätzbar.

Gevelsberg, 14.04.2022

Die Geschäftsführung

Bremer

Leweringhaus

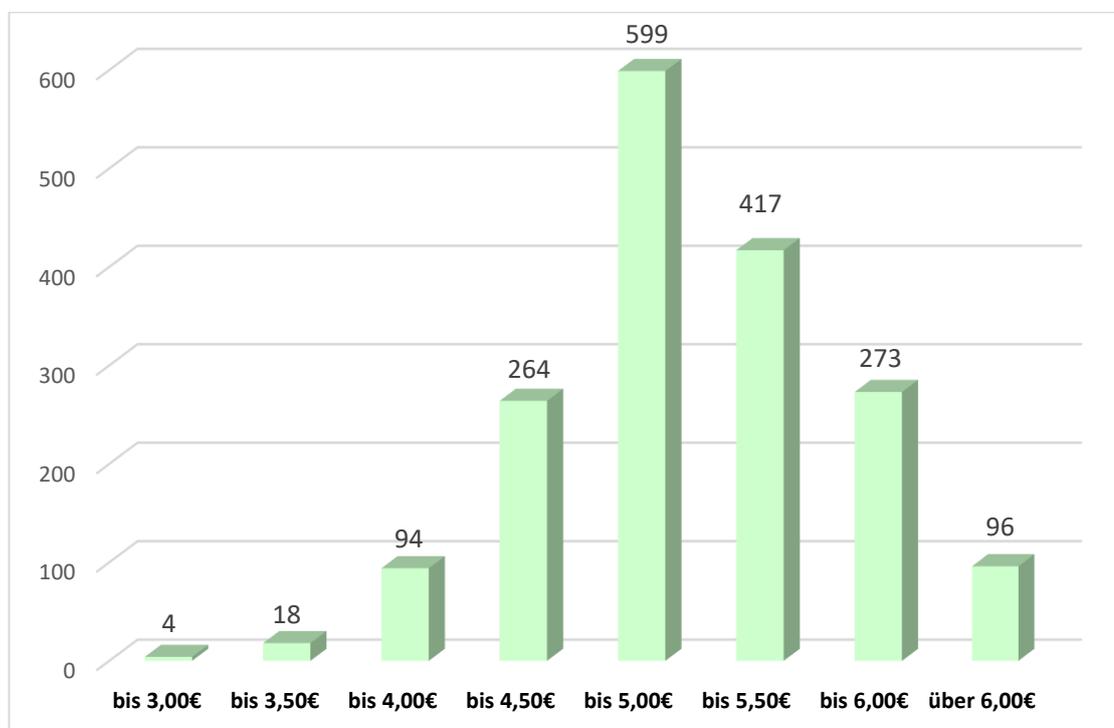
Ausgewählte Informationen zur Unternehmenslage

Die Wohnungsaufgaben von 9,58% (9,29%) unseres Wohnungsbestandes erfolgten aus folgenden Gründen.

	Anzahl Fälle						
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
- Aufnahme in einem Alten- oder Pflegeheim	24	17	6	12	10	8	20
- Aufnahme bei Verwandten/ Freunden	10	9	10	14	12	15	7
- Sterbefall, ohne Weitergabe der Wohnung	17	18	24	20	22	13	19
- Sterbefall, mit Weitergabe der Wohnung	11	13	9	12	8	14	11
- Wohnung zu klein / zu groß	6	11	3	6	12	24	11
- Nutzungsgebühr zu hoch	1	-	2	1	2	-	1
- Fristlose Kündigung	1	1	-	-	5	3	2
- Wechsel des Wohnortes / Lage zur Arbeitsstelle	27	36	40	38	37	22	23
- Durchführung von Räumungsklagen	3	4	2	3	4	-	3
- Umzug innerhalb der Genossenschaft	30	34	48	43	36	48	51
- Sonstige persönliche Gründe	19	14	14	10	22	18	23
- Erwerb von Eigentum	13	6	6	6	17	10	16
- Wohnungs-/ Mieterbezogene Gründe	7	1	5	1	4	1	2

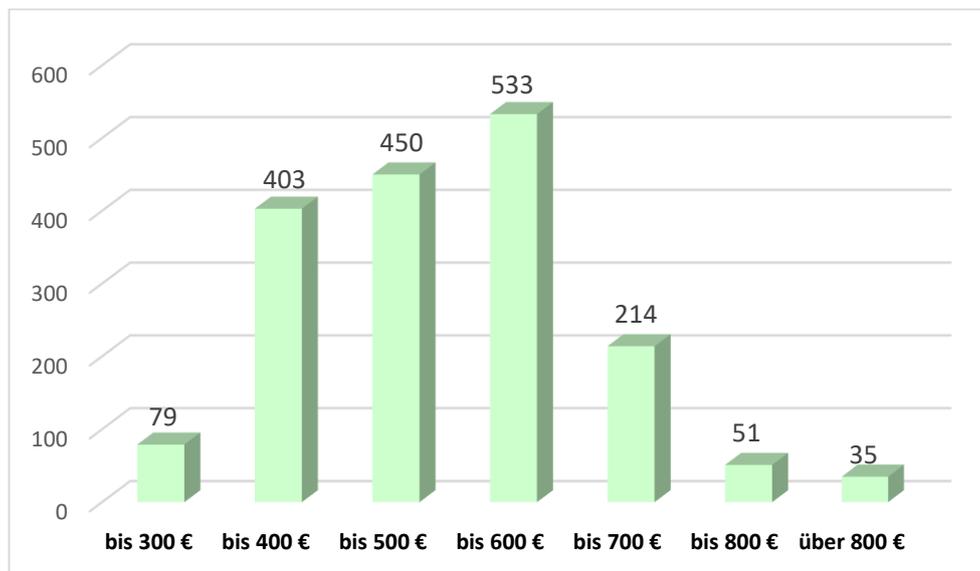
Von unseren 759 (2020: 759) Garagen und Stellplätzen wurden im Geschäftsjahr 62 Garagen und Stellplätze aufgekündigt und 57 wieder an Garagen- / Stellplatzsuchende vermietet.

Netto-Kaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche:



Bei der Netto-Kaltmiete handelt es sich um die Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 5,03 €/m² Wohnfläche.

Brutto-Warmmieten gesamt je Wohnung monatlich



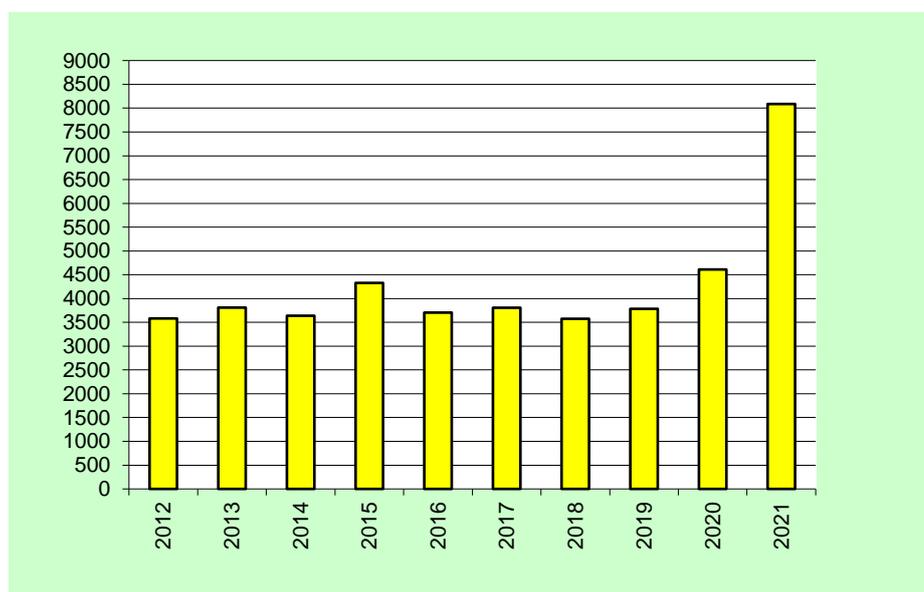
Bei der Brutto-Warmmiete handelt es sich um die Grundmiete mit Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die durchschnittliche Brutto-Warmmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 490,77 €.

Modernisierung und Instandhaltung

Ausgesuchte Kennziffern

Kennziffer	in	2021	2020	2019	2018	2017
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand inkl. Regiebetrieb und Verwaltungsleistungen	T€	8.088	4.517	3.784	3.575	3.807
Entspricht je qm Wohn- und Nutzfläche	€	65,68	36,59	30,73	29,37	31,27
Aufwand Regiebetrieb inkl. Verwaltungsleistungen	T€	295	270	223	177	208
Modernisierungsaufwand und – aktivierungen inkl. Verwaltungsleistungen	T€	933	1.008	896	1.093	1.154
Einzelmodernisierungen Bad	WE	28	42	26	49	60
Einzelmodernisierungen Elektroinstallation und/oder Innentüren	WE	47	65	42	53	67

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand 2012 – 2021



Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates tagte einmal ebenfalls gemeinsam mit dem Vorstand. In den Sitzungen erstattete der Vorstand umfassend Bericht über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge. Wesentliche Beratungs- und Berichtsthemen waren:

- Jahresabschluss 2020
 - Geschäftsbericht 2020
 - Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung 2020
 - Modernisierungen und Großinstandhaltungen
 - Laufende Neubauprojekte Hauffer Straße Südseite und Heideschulstr. 20 - 22
 - Neubauplanung „Schmiedehöfe“/Jeco-Areal
 - Sanierung der Wohnanlage Berge „Berchemallee 130 – 136 und Burbecker Str. 3, 5, 9“
 - Aktualisierung des Wirtschaftsplans für das Jahr 2021
 - Grundstücksangelegenheiten
 - Vorstandsangelegenheiten
 - Personalangelegenheiten
 - Rechtsgeschäfte mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern
 - Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
-
- Geschäftsentwicklung bzw. Umstrukturierung der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
 - Jahresabschluss 2020

Bei der durchgeführten Prüfung des Rechnungs-Prüfungsausschusses ergaben sich keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat ist in allen bedeutsamen Fragen der Unternehmensführung und -entwicklung unterrichtet und ist von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er hat selbst oder durch seine Ausschüsse, die ihm aufgrund Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Aufgaben im Berichtsjahr pflichtgemäß und gewissenhaft wahrgenommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Geschäftsbericht wurden eingehend besprochen und beraten. Den Erklärungen des Vorstands in seinem Geschäftsbericht wird zugestimmt. Der Mitgliederversammlung wird eine Genehmigung des Jahresabschlusses empfohlen.

Gevelsberg, den 24.03.2022

Der Aufsichtsrat

Biederbick

Vorsitzender

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		34.598,70	53.196,04
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.399.135,04		24.361.041,17
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.374.877,97		2.470.329,59
Grundstücke ohne Bauten	1.236.726,05		1.616.033,92
Technische Anlagen und Maschinen	29.238,30		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.499,36		81.976,66
Anlagen im Bau	6.700.813,04		721.264,73
Bauvorbereitungskosten	84.904,15	33.887.193,91	536.149,98
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	1,00		1,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.799,00	7.801,00	7.799,00
Anlagevermögen insgesamt		33.929.593,61	29.847.793,09
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.122.468,79		2.958.445,88
Andere Vorräte	1.601,04	3.124.069,83	2.342,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.104,38		17.309,94
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.638,93		53.103,22
Sonstige Vermögensgegenstände	298.761,80	343.505,11	278.597,63
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		15.988.682,89	21.153.943,97
Umlaufvermögen insgesamt		19.456.257,83	24.463.742,64
Bilanzsumme		53.385.851,44	54.311.535,73

Passiva

Bilanz zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	85.150,00		68.250,00
der verbleibenden Mitglieder	2.266.868,55		2.220.114,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.250,00	2.355.268,55	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(13.350,18)		(19.785,53)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.906.534,12		3.858.787,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(47.746,44)		(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.092.000,53		1.092.000,53
für das Geschäftsjahr entnommen:	(0,00)		(10.400.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	21.261.300,39	26.259.835,04	20.937.753,59
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(123.546,80)		(41.371,54)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(200.000,00)		(0,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	477.464,37		-10.190.182,87
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	247.746,44		0,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	229.717,93	10.400.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.844.821,52	28.386.723,40
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.210.483,00		3.017.148,00
Sonstige Rückstellungen	6.149.633,96	9.360.116,96	10.332.885,12
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.749.538,99		8.264.824,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.098,27		56.428,33
Erhaltene Anzahlungen	3.607.537,22		3.538.570,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.467,88		81.405,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	550.440,12		545.533,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.116,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	96.714,48	15.180.912,96	88.015,61
davon aus Steuern:	(10.268,75)		(0,00)
Bilanzsumme		53.385.851,44	54.311.535,73

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.101.701,40		10.119.214,30
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.928,51	10.124.629,91	31.961,77
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		164.022,91	-39.488,11
Sonstige betriebliche Erträge		199.355,53	150.312,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.295.186,40	16.769.153,91
Rohergebnis		4.192.821,95	-6.507.153,75
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.164.772,01		1.069.045,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	502.188,48	1.666.960,49	536.203,34
davon für Altersversorgung:	(252.176,02)		(310.208,22)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.123.521,66	1.201.049,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		406.442,42	397.883,43
Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		1.687,04	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.126,88	82.069,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		185.804,03	191.087,68
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(67.947,00)	(73.246,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.054,63	2.080,78
Ergebnis nach Steuern		856.961,90	-9.822.434,48
Sonstige Steuern		379.497,53	367.748,39
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		477.464,37	-10.190.182,87
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	10.400.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		247.746,44	0,00
Bilanzgewinn		229.717,93	209.817,13

Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Gevelsberg eG, Gevelsberg ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hagen (GnR 244) eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Bauverein Gevelsberg eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

Die Bezeichnung des Postens **Beteiligungen** wurde in **Andere Finanzanlagen** geändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt 5 Jahre.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung bzw. Erweiterung des Vermögensgegenstandes führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	33 Jahre
Garagen	25 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird jährlich ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die anderen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zu den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Wertpapiere des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Anderen Vorräten** erfolgt nach der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellung für die zugesagten Pensionen wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung der Richttafel 2018 G von Prof. Heubeck gebildet. Hierbei wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ein von der Deutschen Bundesbank ermittelter und bekannt gegebener durchschnittlicher Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren von 1,87 % p. a. (Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre) und ein Renten- und Gehaltstrend von 2,00 % p. a. berücksichtigt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 3.122 T€ (Vorjahr 2.958 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Sonstige Vermögensgegenstände	205.426,75	194.446,51
Summe	205.426,75	194.446,51

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 276 T€. Der Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 S. 2 HGB.

In den **Sonstigen Rückstellungen** ist die folgende Rückstellung mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellung für die vollumfängliche Sanierung der Gebäudehülle der Wohnanlage Berchemallee 130 - 136, Burbecker Str. 3, 5 und 9 im Stadtteil Berge in Höhe von 6.020 T€.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Lieferungen und Leistungen.

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert €	Art der Sicherung *)
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.749.538,99 (8.264.824,65)	252.935,41 (213.222,21)	10.496.603,58 (8.051.602,44)	950.280,17 (825.673,63)	9.546.323,41 (7.225.928,81)	10.749.538,99 (8.264.824,65)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.098,27 (56.428,33)	3.363,23 (3.329,84)	49.735,04 (53.098,49)	13.793,45 (13.656,54)	35.941,59 (39.441,95)	53.098,27 (56.428,33)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.607.537,22 (3.538.570,71)	3.607.537,22 (3.538.570,71)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.467,88 (81.405,96)	75.467,88 (81.405,96)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	550.440,12 (545.533,95)	493.120,61 (481.395,11)	57.319,51 (64.138,84)	57.319,51 (64.138,84)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.116,00 (0,00)	48.116,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	96.714,48 (88.015,61)	87.409,32 (77.536,62)	9.305,16 (10.478,99)	9.305,16 (10.478,99)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	15.180.912,96 (12.574.779,21)	4.567.949,67 (4.395.460,45)	10.612.963,29 (8.179.318,76)	1.030.698,29 (913.948,00)	9.582.265,00 (7.265.370,76)	10.802.637,26 (8.321.252,98)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist mit einer Stammeinlage von 1.000 T€ alleinige Gesellschafterin der am 10.12.1990 gegründeten Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gevelsberg. Zusätzlich hat die Genossenschaft der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH eine variable Kapitalrücklage in Höhe von 4.000 T€ gewährt. Am 31.12.2021 waren insgesamt 1.000 T€ in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr 2021 wies die Gesellschaft ein Eigenkapital von 505 T€ aus und schloss mit einem Jahresfehlbetrag von 53 T€ ab.

Finanzielle Verpflichtungen

Für inzwischen begonnene Bauvorhaben sind noch 5.475 T€ zu investieren. Die Finanzierung erfolgt branchenüblich mit Fremdmitteln (1.453 T€) und Eigenmitteln (4.022 T€).

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 21 (Vorjahr 19) Arbeitnehmer.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	2.857	3.444
Zugang 2021	206	230
Abgang 2021	<u>- 157</u>	<u>- 167</u>
Ende 2021	<u>2.906</u>	<u>3.507</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 47 erhöht. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Stefan Biederbick	Vorsitzender	
Barbara Lützenbürger	stellv. Vorsitzende	
Michael Hedtkamp		ab 25.08.2021
Claus Jacobi		
Christa Lohmann		
Björn Remer		ab 25.08.2021
Maike Schulte-Hermes		
Nadine Stein		ab 25.08.2021
Ralf Terjung		

Vorstand

Volker Bremer	Vorsitzender
Tim Leweringhaus	
Hans-Georg Heller	

Gevelsberg, den 24.03.2022

Der Vorstand

Bremer

Leweringhaus

Heller