



Vereinigte Baugenossenschaft eG  
Quellenweg 1  
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

## **JAHRESABSCHLUSS**

für das Geschäftsjahr 2020

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.646.827,43	1.513.728,03
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-54.663,25	-6.304,37
Sonstige betriebliche Erträge		57.088,17	76.791,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		644.045,46	871.895,10
<b>Rohergebnis</b>		1.005.206,89	712.320,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	128.208,02		119.328,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	26.107,46		24.618,92
davon für Altersversorgung		154.315,48	
€ 1.200,00 (Vorjahr: € 947,00)			
Abschreibungen auf Sachanlagen		398.763,07	296.596,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		127.040,22	58.487,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6,00	6.718,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		28.140,30	30.705,73
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1,58	7.880,93
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		296.952,24	181.421,71
Sonstige Steuern		55.192,08	55.160,53
<b>Jahresüberschuss</b>		241.760,16	126.261,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		216.776,16	100.965,18
<b>Bilanzgewinn</b>		24.984,00	25.296,00

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€			€	€	
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
<b>Sachanlagen</b>				<b>Geschäftsguthaben</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	5.854.851,92		5.819.467,92	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.050,00		27.600,00
Grundstücke ohne Bauten	5.102,07		5.102,07	der verbleibenden Mitglieder	<u>612.150,00</u>	646.200,00	<u>624.600,00</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.050,00		5.049,13	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Bauvorbereitungskosten	<u>66.614,55</u>	5.928.618,54	<u>46.171,28</u>	Gesetzliche Rücklage	679.342,00		655.166,00
				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
				€ 24.176,00 (Vorjahr: € 12.627,00)			
<b>Umlaufvermögen</b>				Bauerneuerungsrücklage	3.227.462,50		3.227.462,50
Unfertige Leistungen	299.892,75		354.556,00	Andere Ergebnisrücklagen	<u>962.361,48</u>	4.869.165,98	<u>769.683,32</u>
Andere Vorräte	<u>7.652,24</u>	307.544,99	<u>9.545,82</u>	für das Geschäftsjahr eingestellt:			
				€ 192.678,16 (Vorjahr: € 88.338,18)			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>Bilanzgewinn</b>			
Forderungen aus Vermietung	33.991,68		29.333,05	Jahresüberschuß	241.760,16		126.261,18
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.553,89</u>	37.545,57	<u>6.922,87</u>	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>216.854,16</u>	24.906,00	<u>100.965,18</u>
				Eigenkapital insgesamt		5.540.271,98	<u>5.329.807,82</u>
<b>Flüssige Mittel</b>				<b>Rückstellungen</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.425.660,79	1.508.837,38	Steuerrückstellungen	0,00		19.943,28
				Sonstige Rückstellungen	<u>35.977,84</u>	35.977,84	<u>42.236,53</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		15.797,80	24.525,00	<b>Verbindlichkeiten</b>			
				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.728.452,49		1.892.656,11
				Erhaltene Anzahlungen	306.058,04		457.259,64
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.744,26		12.971,08
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.424,34		44.884,64
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.238,74</u>	2.138.917,87	<u>9.751,42</u>
				davon aus Steuern: mit € 1.892,59 (Vorjahr: € 1.673,06)			
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: mit € 0,00 (Vorjahr: € 543,74)			
<b>Bilanzsumme</b>	<u>7.715.167,69</u>	<u>7.809.510,52</u>	<u>7.809.510,52</u>	<b>Bilanzsumme</b>	<u>7.715.167,69</u>	<u>7.809.510,52</u>	<u>7.809.510,52</u>



Vereinigte Baugenossenschaft eG  
Quellenweg 1  
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

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

für das Geschäftsjahr 2020

## **A. Allgemeine Angaben**

Die Vereinigte Baugenossenschaft e.G. ist beim Amtsgericht Wuppertal unter der Nummer GnR 262 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Auf die Aufstellung eines Lageberichtes wurde nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB verzichtet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren in Staffelform gewählt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. § 267 Abs. 1 HGB.

Von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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

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

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

### Sachanlagevermögen

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

Planmäßige Abschreibung:

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

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf der Grundlage der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Anwendung der linearen Methode abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 800,00

(geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen:

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

Vorräte:

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sie sind zum Nennwert bilanziert.

### Flüssige Mittel

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

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Sonstige Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

### **I. Bilanz**

1. Auf die Erstellung eines Anlagespiegels wurde verzichtet. Es wurde die größenabhängige Erleichterung nach § 288 Abs.1 Nr.1 HGB in Verbindung mit § 284 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

4. Das Geschäftsguthaben wird getrennt ausgewiesen für Mitglieder, die mit Ablauf des Geschäftsjahres 2020 ausgeschieden sind und der verbleibenden Mitglieder.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind keine wesentlichen Rückstellungen enthalten.
6. Die Aufteilung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2020 fielen keine periodenfremden Erträge und Aufwendungen an, die von wesentlicher Bedeutung waren.

## Restlaufzeiten und Sicherungen der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	31.12. €	unter 1 Jahr €	Restlaufzeiten 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	Sicherungen €	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.728.452,49 (1.892.656,11)	132.658,26 (129.639,25)	539.069,49 (667.188,97)	1.056.724,74 (1.095.827,89)	1.728.452,49 (1.892.656,11)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	310.213,18 (457.259,64)	310.213,18 (457.259,64)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.744,26 (12.971,08)	11.744,26 (12.971,08)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.738,65 (44.884,64)	75.738,65 (44.884,64)				
Sonstige Verbindlichkeiten	7.238,37 (9.751,42)	7.238,37 (9.751,42)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.133.386,95</b> <b>(2.417.522,89)</b>	<b>537.592,72</b> <b>(654.506,03)</b>	<b>539.069,49</b> <b>(667.188,97)</b>	<b>1.056.724,74</b> <b>(1.095.827,89)</b>	<b>1.728.452,49</b> <b>(1.892.656,11)</b>	<b>GPR*</b>

()= Vorjahreszahlen in Klammern

\*GPR= Grundpfandrecht



## Sonstige Angaben

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

Anfang 2020	359 Mitglieder
Zugang 2020	15 Mitglieder
Übertragung 2020	1 Mitglieder
Abgang 2020	21 Mitglieder
Übertragung 2020	1 Mitglieder
Ende 2020	353 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2020 um 12.450,00 € vermindert.

Die Haftsumme hat sich im Berichtsjahr ebenfalls um 12.450,00 € vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 612.150,00 €.

5. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 241.760,16 €. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, ein Betrag von 24.176,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Ergebnissrücklage einzustellen und einen Betrag in Höhe von 192.598,19 € in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 24.986,00 € wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer 4 %igen Dividende aus dem Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2020 in Höhe von 624.600,00 €. Auszahlung erfolgt bis zum 31.12.2021.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft drei Mitarbeiter.

8. Mitglieder des Vorstandes:

Jörg Roßdeutscher  
Hans-Werner Mundt  
Marco Hardt  
Johannes Braselmann

Technischer Angestellter  
Rentner  
Richter (bis September 2020)  
Geschäftsführender Vorstand

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Seipenbusch            – Vorsitzender -  
Wolfgang Franz  
Philipp Rohde  
Steffi Draeger  
Jörg Senger

Steuerberater  
Oberstudienrat  
Finanzbeamter  
Industriekauffrau  
Immobilienfachverständiger

Velbert, den 13. September 2021