



Vereinigte Baugenossenschaft eG  
Quellenweg 1  
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

## **JAHRESABSCHLUSS**

für das Geschäftsjahr 2021

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.532.198,87	1.646.827,43
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-34.108,96	-54.663,25
Sonstige betriebliche Erträge		25.379,10	57.088,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		671.022,51	644.045,46
<b>Rohergebnis</b>		852.446,50	1.005.206,89
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	144.262,21		128.208,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	30.888,51		26.107,46
davon für Altersversorgung € 156,00 (Vorjahr: € 1.200,00)		175.150,72	
Abschreibungen auf Sachanlagen		203.860,18	398.763,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		192.134,29	127.040,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	6,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		27.701,37	28.140,30
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.811,95	1,58
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		230.787,99	296.952,24
Sonstige Steuern		55.192,08	55.192,08
<b>Jahresüberschuss</b>		175.595,91	241.760,16
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		151.145,91	216.776,16
<b>Bilanzgewinn</b>		24.450,00	24.984,00

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (davon eingefordert: € 1.960,00)		1.960,00 €	0,00
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	6.227.632,41		5.854.851,92
Grundstücke ohne Bauten	5.102,07		5.102,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.620,00		2.050,00
Bauvorbereitungskosten	<u>85.691,49</u>	6.331.045,97	66.614,55
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	265.783,79		299.892,75
Andere Vorräte	<u>7.652,24</u>	273.436,03	7.652,24
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	11.123,53		33.991,68
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>874,13</u>	11.997,66	3.553,89
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.415.763,48	1.425.660,79
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		18.718,62	15.797,80
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>8.052.921,76</u></u>	<u><u>7.715.167,69</u></u>

**Passivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.800,00		34.050,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>599.550,00</u>	640.350,00	612.150,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	696.902,00		679.342,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 17.560,00 (Vorjahr: € 24.176,00)			
Bauerneuerungsrücklage	3.227.462,50		3.227.462,50
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.095.869,39</u>	5.020.233,89	962.283,48
für das Geschäftsjahr eingestellt: € 133.585,91 (Vorjahr: € 192.600,16)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	175.595,91		241.760,16
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>151.145,91</u>	24.450,00	<u>216.776,16</u>
Eigenkapital insgesamt		5.685.033,89	5.540.271,98
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	6.316,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>47.000,00</u>	53.316,00	35.977,84
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.895.382,05		1.728.452,49
Erhaltene Anzahlungen	307.011,33		306.058,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.245,73		11.744,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.633,60		85.424,34
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.299,16</u>	2.314.571,87	7.238,74
davon aus Steuern: mit € 2.498,28 (Vorjahr: € 1.892,59)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: mit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>8.052.921,76</u></u>	<u><u>7.715.167,69</u></u>



Vereinigte Baugenossenschaft eG  
Quellenweg 1  
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

**A N H A N G**

## **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:

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Abschreibungsmethode für die Wohnbauten geändert, bisher wurden alle Wohnungen 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.

Gemäß der neuen Abschreibungsmethode werden für Wohngebäude jährlich linear 1,43 % der fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Für die oben erwähnten Garagen, Stellplätze und Außenanlagen, die über eine eigene Restnutzungsdauer verfügen, wurde keine Anpassung der Abschreibungsmethodik vorgenommen.

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 bilanziert.

#### 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 2021 ausgeschieden sind und der verbleibenden Mitglieder.
5. Die Aufteilung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.
6. 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 2021 fielen in den Positionen „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sowie „sonstige betriebliche Erträge“ keine periodenfremden Erträge und Aufwendungen an, die von wesentlicher Bedeutung waren.

In der Position „Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen“ ist eine Bestandverminderung i. H. v. rund T-€ 49 enthalten, die auf Kosten beruht, die im Vorjahr zur Abrechnung vorgesehen und demnach aktiviert wurden, jedoch bei Abrechnungserstellung nicht umlagefähig waren.

In der Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ ist ein Steueraufwand i. H. v. € 14.986,95, der auf Veranlagungszeiträume in Vorperioden entfällt.

2. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen daraus, dass in dieser Position Aufwendungen für die Personalgestellungen i. H. v. rund €-T 52 (i. Vj. T-€ 14) gezeigt werden.
3. Durch die Änderung der Abschreibungsmethodik der Wohnbauten (vgl.B.) ergibt sich ein Abschreibungsaufwand i. H. v. € 197.912,52 für in dieser Bilanzposition ausgewiesene Vermögensgegenstände. Unter Zugrundlegung der alten Bewertungsmethodik wäre ein Abschreibungsaufwand i. H. v. € 423.368,51 angefallen.



## Restlaufzeiten und Sicherungen der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	31.12. €	unter 1 Jahr €	Restlaufzeiten 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	Sicherungen €	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.895.382,05 (1.728.452,49)	140.766,07 (132.658,26)	572.499,08 (539.069,49)	1.182.116,90 (1.056.724,74)	1.895.382,05 (1.728.452,49)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	307.011,33 (306.058,04)	307.011,33 (306.058,04)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.245,73 (11.744,26)	80.245,73 (11.744,26)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.633,60 (85.424,34)	28.633,60 (85.424,34)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.299,16 (7.238,74)	3.299,16 (7.238,74)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.314.571,87</b> <b>(2.138.917,87)</b>	<b>559.955,89</b> <b>(543.123,64)</b>	<b>572.499,08</b> <b>(539.069,49)</b>	<b>1.182.116,90</b> <b>(1.056.724,74)</b>	<b>1.895.382,05</b> <b>(1.728.452,49)</b>	

()= Vorjahreszahlen in Klammern

\*GPR= Grundpfandrecht

Die Vorjahreswerte der Positionen „erhaltene Anzahlungen“ (Ausweis im Vj. EUR 75.738,65) sowie „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ (Ausweis im Vj. EUR 310.213,18) wurden im Vergleich zum Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres angepasst, sodass diese mit den Bilanzausweisen des Vorjahres übereinstimmen.

## 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 2021	353 Mitglieder
Zugang 2021	20 Mitglieder
Übertragung 2021	0 Mitglieder
Abgang 2021	-29 Mitglieder
Übertragung 2021	0 Mitglieder
Ende 2021	344 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2021 um 12.600,00 € vermindert.

Die Haftsumme hat sich im Berichtsjahr ebenfalls um 12.600,00 € vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 599.550,00 €.

5. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 175.595,91 ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, ein Betrag von € 17.560 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Ergebnissrücklage einzustellen und einen Betrag in Höhe von € 133.585,91 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 € 24.450,00 wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer 4 % igen Dividende aus dem Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2021 in Höhe von € 611.250,00. 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 zwei Mitarbeiter.

8. Mitglieder des Vorstandes:

Johannes Braselmann  
Hans-Werner Mundt  
Jörg Roßdeutscher  
Lars Richter

Geschäftsführender Vorstand  
Rentner (bis 12.01.2022)  
Technischer Angestellter  
Bilanzbuchhalter (seit 13.01.2022)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Seipenbusch  
Wolfgang Franz  
Philipp Rohde  
Steffi Draeger  
Jörg Senger

- Vorsitzender -  
- 2. Vorsitzende -

Steuerberater  
Oberstudienrat  
Finanzbeamter  
Industriekauffrau  
Immobilienfachverständiger

Velbert, den 25. Oktober 2022