



Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr 2020



Elisabethstr. 13+15

Wohnstättengenossenschaft Siegen eG
An der Alche 7
57072 Siegen

Telefon: 0271/33587 - 0
Fax: 0271/33587 - 23
Email: info@wgseg.de
Internet: www.wgseg.de

Wohnungsunternehmen: gegründet 14.06.1909
bis 1988 gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
seit 1989 Vermietungsgenossenschaft

Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Siegen unter der Nr. 113



Inhaltsverzeichnis

- I. Vorwort des Vorstandes**
- II. Bericht des Vorstandes**
- III. Bericht des Aufsichtsrates**
- IV. Jahresabschluss 2020**
 - 1. Bilanz**
 - 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
 - 3. Anhang**

I. Vorwort des Vorstandes:

Im letzten Jahr begann unser Geschäftsbericht mit Worten zur damals noch relativ neuen Corona-Pandemie. Niemand konnte vorhersagen oder hat damit rechnen können, dass auch nach fast anderthalb Jahren dieses weltumspannende Ereignis auch heute noch zu einem großen Teil unser aller Leben mitbestimmt. Zwar zeigt sich durch Impfungen und Negativtests ein Lichtstreif am Horizont, dennoch wird diese Pandemie und vor allem deren Auswirkungen, nach wie vor unsere tägliche Arbeit und das Miteinander weiter stark beeinflussen.

Zum 2. Mal ist auch unsere jährliche Mitgliederversammlung, die wir als Präsenzveranstaltung durchführen, von zahlreichen Einschränkungen und zu beachtenden Vorschriften betroffen, die sich entsprechend den aktuellen Inzidenzen kurzfristig ändern können.

Die Arbeit in unserer Geschäftsstelle bewegte sich im Berichtsjahr 2020 im Spannungsfeld zwischen dem Service für unsere Mieter und Mitglieder und der gesundheitlichen Fürsorge für unsere Mitarbeiter. Ab Herbst 2020 haben wir uns dazu entschieden alle Mitarbeiter/innen incl. Vorstand in zwei Gruppen einzuteilen, die im tageweisen Wechsel in der Geschäftsstelle und im Homeoffice arbeiten. So können wir den ordentlichen Geschäftsbetrieb im Sinne unserer Mitglieder gewährleisten und haben keine größeren Reibungsverluste zu beklagen. Nichtsdestotrotz hoffen wir – genauso wie die Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle – auf baldige Normalisierung der Situation. Regelmäßige Antigentests, die wir allen Beschäftigten zur Verfügung stellen, geben uns eine weitere Sicherheit. Wohnungsbesichtigungen und -abnahmen etc. finden unter strengen Corona-Auflagen statt. Die Besucherzeiten haben wir immer noch ausgesetzt, stehen aber telefonisch, elektronisch und persönlich nach Terminabsprachen weiterhin jederzeit zur Verfügung. Wir sind froh und dankbar, dass bisher unsere Geschäftsstelle von einer Corona-Infizierung verschont geblieben ist.

Trotz der allgegenwärtigen Schwierigkeiten konnten wir im Geschäftsjahr 2020 unser geplantes Modernisierungs- und Investitionsprogramm weitestgehend umsetzen. Der Fachkräftemangel sorgt aber immer wieder für Verzögerungen in der Auftragsabarbeitung durch unsere Handwerksbetriebe. Zu dem Fachkräftemangel gesellt sich seit 2021 noch ein erheblicher Mangel an Baustoffen und Ersatzteilen, der sich durch Fehlmanagement im Zulieferersektor und einer globalen Nachfragesituationen in Deutschland entwickelt hat und uns erhebliche Sorgen bereitet. Diese weltweiten – noch nicht abzuschätzenden Risiken – können von uns nur bedingt oder gar nicht beeinflusst werden. Wir versuchen dieser Situation durch vorausschauende Baustellenplanung und Abstimmung mit unseren Partnerbetrieben bestmöglich

entgegenzuwirken. Mit erheblichen Preissteigerungen werden wir bereits jetzt konfrontiert.

Herr Tobias Haut, unser langjähriger technische Leiter, wurde zum 01. September 2020 in den Vorstand berufen. In dieser Position ist er weiterhin für alle bautechnischen Belange unserer Genossenschaft zuständig und trägt, in Verbindung mit dem jeweiligen kaufmännischen Vorstandsmitglied, die Gesamtverantwortung für unser Wohnungsunternehmen.

Der Posten des hauptamtlichen, kaufmännischen Vorstands wurde bis zum 31.12.2020 von Herrn Thomas Klein ausgefüllt. Herr Klein ist auf eigenen Wunsch zu diesem Datum aus der Genossenschaft ausgeschieden, um zu einer Kölner Wohnungsbaugenossenschaft zu wechseln. Wir wünschen Ihm für seinen weiteren beruflichen und persönlichen Lebensweg alles Gute. Seit dem 01.01.2021 füllt vorübergehend diese dadurch entstandene Lücke Herr Hans-Georg Haut wieder voll aus.

Als Nachfolger für Herrn Klein trat Herr Björn Bathen zum 01.04.2021 seinen Dienst bei der WGS eG an. Herr Bathen ist zunächst als kaufmännischer Geschäftsführer für unsere Genossenschaft tätig. Mit dieser Neubesetzung sind wir zuversichtlich, auch in Zukunft alle Belange unserer Genossenschaft zur Zufriedenheit unserer Mitglieder regeln zu können und die Wohnstättengenossenschaft in eine gute Zukunft zu führen. Dabei wollen wir weiter den Weg beschreiten, den wir uns selbst vorgezeichnet haben – nämlich energetisch, innovatives und nachhaltiges Wohnen in wirtschaftlich vernünftigem Rahmen für unsere Mitglieder zu ermöglichen.

Einige Worte noch zum Klimaschutz und zur CO² - Bepreisung:

In einer Pressemitteilung vom 29.04.2021 teilte das Bundesverfassungsgericht seinen Beschluss vom 24.03.2021 mit, dass der vom Kabinett beschlossene Klimaschutz nicht ausreicht und in Teilen nicht verfassungskonform sei. Wir begrüßen diese Entscheidung sehr, denn wir haben im Interesse unserer Mieter und Mitglieder und damit auch für unsere künftigen Generationen – unsere Kinder und Enkelkinder – vorausschauend geplant und gehandelt.

Bereits im Jahr 2008 haben wir mit der ersten und einzigen Solarsiedlung im Siegerland, unseren 54 Wohnungen des Baujahres 1956 in der Wetzlarer Straße die Zeichen auf „Zukunft“ gesetzt. Es folgten Neubauten „Am Galgenberg 2“ mit 6 WE, In der Frankfurter Straße 16 mit 21 WE und der – wiederum ersten und einzigen Klimaschutzsiedlung im Siegerland – in der Charlottenstraße aus dem Baujahr 1937 (mit 80 Bestands- und 8 Neubauwohnungen). Dane-

ben haben wir zahlreiche Dächer und Kellerdecken gedämmt, Lüftungsanlagen mit Wärmehückgewinnung eingebaut und diverse PV-Anlagen auf unseren Dächern installiert.

Diese vorausschauende Planung ist im Siegerland bisher einmalig und kommt jetzt verstärkt unseren Mietern und damit auch all unseren Mitgliedern zugute. Durch diese energetischen Modernisierungen konnten wir den Energiebedarf und somit den Verbrauch deutlich senken. Preissteigerungen wie sie zurzeit gerade zu verzeichnen sind und auf uns alle zukommen, wirken sich so bei bereits „ertüchtigten“ Wohnungen nicht mehr aus. Wenn dann – wie ja von der Politik geplant – die erneuerbaren Energien kostenmäßig entlastet werden sollen, ist dies eine weitere Win-Win-Situation für unsere Mieter und unsere Genossenschaft. Jetzt machen sich diese erheblichen Investitionen – wie seinerzeit vorausgesehen – mehr als bezahlt.

Klimaschutz ist nicht zum Null-Tarif zu haben und muss für die Mieter bezahlbar bleiben. Gezielte und sinnvolle Förderung durch den Staat, also von uns allen, ist da ein wichtiges Instrument, das sich alle Parteien auf ihre Agenda setzen sollten.

Wir stehen als Wohnungsunternehmen jederzeit bereit. Die Sonne scheint für alle kostenlos, der Wind weht Tag und Nacht, das Wasser fließt: wir müssen die Energie nur einfangen, ob über PV-Anlagen, mit Wärmepumpen, durch Windräder oder mit Turbinen etc. Über das Knowhow verfügt Deutschland, die Politik muss nur noch die Weichen stellen und gezielt die vorhandenen Hindernisse (z. B. Bürokratie, steuerliche Hürden) aus dem Weg räumen, dann könnten wir auch – wie bereits seit Jahren geplant, unsere Mieter mit Strom aus eigenen Anlagen versorgen. Strom sollte – wie das zur Verfügung stellen von Wasser und Wärme – eine Nebenleistung zur Wohnung und damit steuerfrei sein.

In diesem Sinne grüßen wir Sie herzlich und wünschen allen Mitgliedern eine gute, sichere und bezahlbare Zukunft in unseren Wohnungen.

Ihr Vorstand



Hans-Georg Haut



Tobias Haut

II. Bericht des Vorstandes

Branchenspezifische Angaben unserer Genossenschaft Fluktuation / Wohnungswechsel

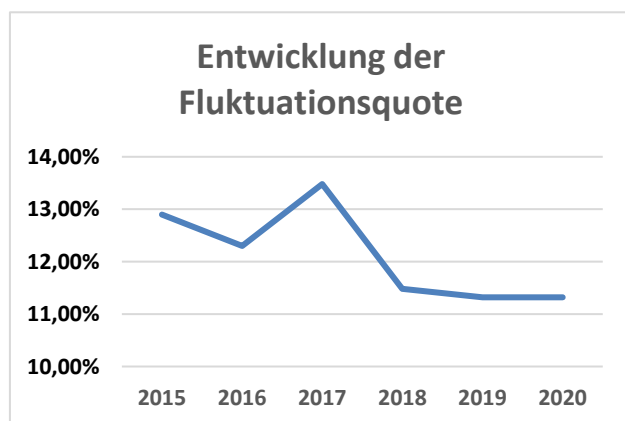
Im Berichtsjahr 2020 fanden 101 Wohnungswechsel statt. Die Zahl der Wohnungswechsel blieb damit gegenüber dem Vorjahr konstant.

10 Mieter sind innerhalb des Bestandes umgezogen. Am 31.12.2020 standen insgesamt 27 Wohnungen leer, davon 10 Wohnungen modernisierungsbedingt. Am 31.12.2019 waren es insgesamt 32 Wohnungen, die leer standen. Die Quote des Leerstandes beträgt am Bilanzstichtag 3,03 % (im Vorjahr 3,59 %). Die Leerstandquote der Unternehmen im Sieger- und Sauerland beläuft sich laut des vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erstellten Betriebs-

Grund	Mieter GJ	Mieter VJ
Alter der Mieter	6	8
Auflösung WG	3	3
Einzug zum Partner	5	4
Erwerb Eigentum	14	10
Mängel in der Wohnung	1	2
Mieterhöhung	0	1
Ortswechsel	18	25
Probleme Hausgemeinschaft	1	0
Probleme Vermieter	0	1
Sonstige Gründe	13	5
Tod	12	7
Trennung vom Partner	0	5
Wohnqualität/Wohnumfeld	1	0
Wohnung zu groß	2	1
Wohnung zu klein	15	16
Wohnung zu teuer	4	5
Zwangsräumung, fristlose Kündigung	6	8
Gesamt	101	101

Wohnungskündigungen 2020/2019 mit Kündigungsgrund

vergleichs für das Jahr 2019 auf 3,6% und liegt daher knapp über dem für unser Unternehmen



ermittelten Wert. Meistens können die gekündigten Wohnungen wieder zügig vermietet werden. Freiwerdende Wohnungen werden, wenn nötig, umfassend modernisiert und somit auf einen modernen Stand gebracht. Nach einer erfolgten Modernisierung wird die Miete an die aktuelle Siegener Vergleichsmietentabelle angepasst. Hierdurch erreichen wir nahezu eine Vollvermietung des Bestandes und steigern gleichzeitig die

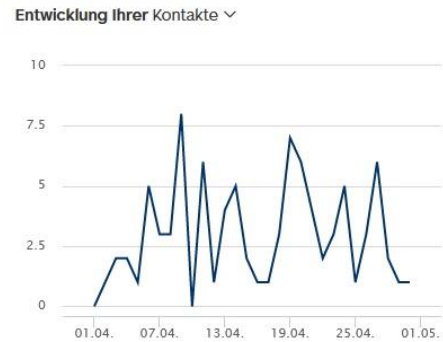
Mieteinnahmen. Die durchschnittliche monatliche Miete je m² Wohn- und Nutzfläche stieg zum 31.12.2020 um 0,06 €/m² auf 5,78 €/m², im Vorjahr waren das noch 5,72 €/m². Wir passen die Miete bei einer Neuvermietung an die Siegener Vergleichsmietentabelle an. Nach einer erfolgten Modernisierung lässt sich ebenfalls eine höhere Vergleichsmiete erzielen.

Gemäß dem weiter oben bereits erwähnten Betriebsvergleich beträgt im Dezember 2019 die durchschnittliche Miete im Sieger- und Sauerland 5,11 €/m². Niedrige Mieten in den ländlichen Bereichen von Sieger- und Sauerland beeinflussen natürlich negativ die durchschnittliche Miete in der Region. Da sich der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft ausschließlich

in der Stadt Siegen befindet, liegt die durchschnittliche Miete in unserem Unternehmen verständlicherweise höher als der Durchschnitt in der Region. Selbstverständlich beeinflussen auch die erheblichen Investitionen die Miethöhe.

Wohnungsbewerber

Die Fluktuation im Geschäftsjahr 2020 lag konstant bei 11,3 %. Gemäß dem Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für 2019 liegt die durchschnittliche Fluktuationsquote bei den Unternehmen im Sieger- und Sauerland bei 10,7 %. Die höchste Fluktuationsquote in der Region liegt bei 13,5 %, die niedrigste bei 7,6 %. Das zeigt, dass die Mieterfluktuation in unserem Unternehmen sich im Rahmen der Fluktuation in der Region bewegt.



Kontaktstatistik beim Immobilienportal ImmoScout24 für den April 2021

Nach wie vor ist die Wohnungsnachfrage sehr groß. Während

der Corona-Pandemie und dem damit verbundenen Wegfall der Sprechstunden ohne Termin, hat sich das Internet als Hauptvertriebsweg herauskristallisiert. Hieraus ergeben sich monatlich ca. 60-100 Interessentenkontakte. Hauptsächlich nachgefragt werden Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

Wir gehen davon aus, dass der Bedarf an Wohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte, aufgrund der demografischen Entwicklung und der allgemeinen Schnelllebigkeit in der Gesellschaft, noch weiter steigen wird. Wir werden unser Wohnungsportfolio auf die Nachfragesituation hin ausrichten.

Wenn wir ein Bestandsgebäude sanieren, versuchen wir einen hohen ökologischen Standard hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung eines Gebäudes zu erreichen. Gleichzeitig liegt ein Schwerpunkt auf einer altengerechten Gestaltung von Wohnungen, wenn diese saniert werden. Regelmäßig sind wir bei Wohnungssanierungen im Bestand bemüht, zumindest eine Barrierearmut in den Wohnungen zu erreichen. Leider ist dies nicht immer in allen Fällen möglich.

Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Anzahl	Gebäude	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl
01.01.2020	159	892	231	3	161
In der Winchenbach 25	-1	-2			
Am Galgenberg 8-20			-1		
Bürbacher Weg 114-120			-1		
Charlottenstraße			23		
Nordstr. 43					2
31.12.2020	158	890	252	3	163

Flächen in m²	Grundstück	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl
01.01.2020	98.047,00 m²	56.175,84 m²	3.484,01 m²	498,84 m²	2.093,00 m²
In der Winchenbach 25	-401,00 m²	-71,72 m²			
Charlottenstraße			444,24 m²		
Am Galgenberg 8-20			-12,50 m²		
Bürbacher Weg 114-120			-12,50 m²		
Nordstr. 43					25,00 m²
31.12.2020	97.646,00 m²	56.104,12 m²	3.903,25 m²	498,84 m²	2.118,00 m²

Wohn- und Nutzfläche per	31.12.2020	62.624,21 m²
---------------------------------	-------------------	---------------------

In der Charlottenstraße wurde die alte, nicht mehr zeitgemäße Garagenanlage abgerissen, um Platz für eine neue Reihengaragenanlage zu schaffen. Alle 23 Garagen wurden mit Sektionaltoren, Elektroanschluss und den Vorbereitungen für Wallboxen ausgestattet. Zum 01.01.2020 wurden die Garagen den Mietern zur Nutzung übergeben. Außerdem wurde dort die gesamte Pflasterfläche vor den Garagen fertiggestellt.

Das Objekt „In der Winchenbach 25“, als letztes Reihenhaus mit 2 Wohnungen, das noch zum Verkauf vorgesehen war, konnte zum 31.12.2020 verkauft werden.

Der Schwerpunkt unserer Arbeit liegt nach wie vor in der zukunftsgerechten und nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnungsbestandes.

Insbesondere bei einem Mieterwechsel ergreifen wir die Gelegenheit, eine Wohnung vollständig zu modernisieren. Neben der Entkernung (incl. Wasserleitung und der Abflüsse) einer Wohnung wird auch der Grundriss verändert, wenn sich dies als notwendig herausstellt. Insgesamt werden bei einer solchen Maßnahme die Sanitäranlagen, die Heizung, die Elektrik, die Türen sowie die Fußböden erneuert. Nach dieser Sanierung, die Kosten bewegen sich zwischen 70 T€ und 80 T€, erreichen wir für diese Wohnung fast einen Neubauzustand. Die neue Wohnungsmiete wird durch Anwendung des Mietspiegels für die Stadt Siegen in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Bei den entstandenen Modernisierungskosten handelt es sich grundsätzlich um aktivierungspflichtige Baukosten, die unser Anlagevermögen erhöhen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 14 Wohnungen umfangreich – wie zuvor beschrieben – saniert, 4 davon wurden im Jahr 2019 begonnen und Anfang 2020 fertiggestellt.

Im Berichtsjahr konnten die Projekte „Elisabethstraße 13, 15“ (Dach/Fassade/Außenanlage) und „Moltkestraße 6-10, Roonstraße 1+3“ (Dach/Fassade) abgeschlossen werden, die bereits im Jahr 2019 begonnen wurden (Bild siehe Vorderseite Geschäftsbericht).



Neue Balkone in der Gießener Str. 27-37

In der Gießener Str. 27-37 wurden die alten, renovierungsbedürftigen Balkone abgerissen und durch neue, wesentlich größere Vorbaubalkone ersetzt. Im gleichen Zug wurde das Dach und die Fassade erneuert. Die Außenanlagen und die Dämmung von Dach- und Kellerboden sind für 2021 vorgesehen.

Das Haus Giersbergstr. 88 erhielt ebenfalls ein neues Dach inkl. Dämmung sowie einen neuen Fassadenanstrich. Das Nachbarhaus Nr. 84 steht für das Jahr 2021 im Investitionsprogramm.



Giersbergstraße 88

Der erste Eindruck eines neuen Hauses wird in besonderem Maße durch gepflegte Außenanlagen und ein modern gestaltetes Treppenhaus bestimmt. Aus diesem Grunde legen wir hier besonderen Wert auf eine zeitgerechte Sanierung. Im Berichtsjahr konnte das Treppenhaus im Schlämmchen 12 fertiggestellt werden. In der Fludersbach 106, in den Häusern Emilienstr. 61 und Elisabethstr. 15 wurde mit den entsprechenden Arbeiten noch in 2020 begonnen, die Maßnahmen jedoch erst im Jahr 2021 abgeschlossen.

2021 konnte nach langen Verzögerungen endlich mit den Arbeiten zur Erneuerung der Garagenanlage in der Leimbachstraße 144/146 begonnen werden. Hier entstehen neun neue und auch größere Garagen, die wegen der Stützfunktion des Hanges nicht als Fertiggaragen, sondern aufwändig und den statischen Vorgaben entsprechend, vor Ort in Massivbauweise errichtet werden. Durch die besondere, auch angespannte Situation mit den Nachbarn (3 Reihenhäuser) muss hier besonders vorsichtig vorgegangen werden. Den Bauarbeiten ist ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren mit einem umfangreichen Gutachten vorangegangen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich Mitte des Jahres 2021 abgeschlossen.

Im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung staten wir die Wohnungen, soweit dies technisch möglich ist, mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aus. Innerhalb der Wohnung wird dadurch ein angenehmes Raumklima geschaffen. Gleichzeitig wird die Bausubstanz geschützt, indem überschüssige Feuchtigkeit durch die Lüftungsanlage ins Freie geblasen wird. So wird die Entstehung von Schimmelpilzen in der Wohnung weitestgehend verhindert. Durch die Wärmerückgewinnung spart der Mieter in der Heizperiode bares Geld, da über 90% der abgesaugten Wärme der frischen, gefilterten Luft wieder zugeführt werden. Ein vielfaches, tägliches Stoßlüften entfällt damit.

Sobald in einem Mehrfamilienhaus die erste Wohnung modernisiert worden ist, erneuern wir auch zeitnah das Treppenhaus. Eine Treppenhauseisanerung umfasst die komplette Erneuerung der Elektrik. Diese wird in diesem Zusammenhang bis zu den Wohnungen neu installiert. Neben dem Austausch aller Wohnungseingangstüren erhält das Treppenhaus einen neuen Anstrich sowie einen neuen Bodenbelag wenn es nötig ist.

Die Ausgaben für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Wohngebäuden und anderen Bauten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktivierete Baukosten	3.764.000,14	2.311.197,27
davon aus Vorjahren (Anlagen im Bau)	1.356.567,01	61.075,27
Zugang Baukosten im Geschäftsjahr	2.407.433,13	2.250.122,00
davon für Wohngebäude	1.604.609,76	823.632,02
davon für andere Bauten	622.730,98	31.467,95
davon für Anlagen im Bau	180.092,39	1.395.022,03
Instandhaltungskosten (Fremdleistung)	802.084,69	1.026.431,23

Hausverkäufe

Im Berichtsjahr wurde das Haus In der Winchenbach 25 mit zwei Wohneinheiten an eine Bewohnerin (Mitglied), bzw. deren Tochter, veräußert. Für die Genossenschaft ergab sich bei einem Verkaufspreis von 85.000,00 € abzüglich des Restbuchwertes ein Ertrag in Höhe von 81.727,47 €.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Wohnstättengenossenschaft das Objekt Frankfurter Str. 128 veräußert. Es wurde ein Verkaufspreis in Höhe von 265.000 € vereinbart. Weitere Hausverkäufe sind für das Jahr 2021 nicht geplant.

Unbebaute Grundstücke

Die in der Bilanz ausgewiesenen unbebauten Grundstücke haben einen Buchwert in Höhe von 513.586,81 €. Die im Berichtsjahr entstandenen Kosten für die beabsichtigte Renaturierung der Bürbach in Höhe von 5.449,80 € erhöhten die Buchwerte des Grundstücks in der Rathenaustraße 30 und sind in dem Gesamtbetrag bereits enthalten. Von der Renaturierung des Bachlaufs versprechen wir uns eine weitere erhebliche Wertsteigerung des jetzt schon attraktiven Grundstücks. In Aussicht gestellt ist eine Förderung der Gesamtkosten (die auf rund 250 T€ geschätzt wurden) durch die Bezirksregierung Arnsberg mit 80 – 90 %. Die Grundstücksfläche beträgt unverändert insgesamt 7.857,00 m². Pro Quadratmeter entspricht dies einem durchschnittlichen Betrag von rund 65,00 €. Für gute Wohnlagen liegt der Bodenrichtwert in Siegen bei baureifen Grundstücken bei 150,00 €, mittlere Wohnlagen sind mit 130,00 € bewertet und einfache Wohnlagen mit 110,00 €. Nimmt man für die unten genannten Grundstücke eine mittlere Wohnlage an, so belaufen sich die im Buchwert nicht enthaltenen „Stillen Reserven“ auf ca. 500 T€. Als Verkehrswert wurde uns für die Rathenaustraße je Quadratmeter bereits ein Betrag von mindestens 170,00 € genannt.

3 Splissparzellen	In der Winchenbach (Erinnerungswert)	3,00 €
806 m ²	Volnsberger Weg 1	108.788,20 €
1.349 m ²	Friedrich-Friesen-Str. 24-34	52.503,29 €
663 m ²	Friedrich-Friesen-Str. 18-22 (Umb. w. Abriss)	2.126,97 €
5.039 m ²	Rathenaustraße 30	350.165,35 €
7.857 m²	Gesamt	513.586,81 €

Die unbebauten Grundstücke in der Friedrich-Friesen-Straße wurden im Geschäftsjahr 2021 veräußert. Als Verkaufspreis konnten hier 175.000 € für das Grundstück Friedrich-Friesen-Str. 24-34 erzielt werden; für die Friedrich-Friesen-Str. 18-22 wurde ein Kaufpreis von 90.000 € vereinbart. Hier wurde ein Quadratmeterpreis ein von knapp 132 € realisiert.

Unabhängig von den unbebauten Grundstücken sind bei den bebauten Grundstücken weitere bebaubare Flächen vorhanden. Diese sind bei den jeweiligen Grundstücken aktiviert. Es handelt sich hier insbesondere um die Häuser Rathenaustraße 6, Am Galgenberg 34, In der Winchenbach 107, Erndtebrücker Straße 10, 12 und die Oberstruthstraße 45. Bei den genannten Objekten ist es möglich Grundstücksteile abzutrennen und separat zu bebauen.

Mietentwicklung

Im Dezember 2020 betrug die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete (bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche) 5,78 €/m² gegenüber 5,72 €/m² im Vorjahr. Diese moderate Erhöhung lässt sich vor allem auf neuvermietete Wohnungen mit höherem Ausstattungsstandard als vorher zurückführen.

Im Rahmen unseres Miet- und Mahnmanagements bemühen wir uns die Zahlungsausfälle bei unseren Mietern zu begrenzen. Wenn es zu vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten kommt, versuchen wir durch die Vereinbarung von Ratenzahlungen, auch in Verbindung durch eine persönliche Betreuung, unseren Mietern zu helfen. Leider müssen wir aber auch regelmäßig gerichtliche Schritte gegen Schuldner einleiten. Im schlimmsten Fall hat dies zur Folge, dass wir eine Räumungsklage einreichen müssen. Im Berichtsjahr ist dies in zwei Fällen notwendig geworden. Im Vorjahr waren es noch vier Räumungsklagen. Zusätzlich ist es immer wieder notwendig, Mahnbescheide zu beantragen. Die abzuschreibenden Forderungen sanken von 30,3 T€ im Vorjahr auf 19,5 T€.

1. Geschäftsergebnis

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 745,3 T€ gegenüber 497,6 T€ im Vorjahr.

Die Sollmieten für Wohnungen stiegen um 50,3 T€ von 4.122,1 T€ auf 4.172,4 T€ (ohne Erlösschmälerung), die Umsatzerlöse für Heiz- und Betriebskosten stiegen, ohne Erlösschmälerungen, von 1.589,0 T€ um 41,6 T€ auf 1.630,6 T€. Die Steigerung der Nettomiete ist auf die ganzjährige Auswirkung der vorgenommenen Mietanpassungen an den Siegener Mietspiegel nach durchgeführten Modernisierungen, bzw. bei Neuvermietung von frei finanzierten Wohnungen zurückzuführen. Die allgemeine Kostensteigerung hat für einen höheren Umsatzerlös bei den Betriebs- und Heizkosten gesorgt. Der hier gezeigte Umsatzerlös entsteht durch die periodengerechte und rechtsgültige Abrechnung mit den Mietern.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Garagen, Stellplätzen und gewerblichen Einheiten konnten im Berichtsjahr von 153,1 T€ auf 167,8 T€ gesteigert werden. Hier wirkt sich insbesondere die Vermietung der neu errichteten Garagen in der Charlottenstraße ab dem 01.01.2020 aus.

Im Berichtsjahr stiegen die Ertragsausfälle (Erlösschmälerungen für Miet-, Betriebs- und Heizkosten) um 46,2 T€ von im Vorjahr 151,3 T€ auf 197,5 T€. Der größte Teil der Erlösschmälerungen entfällt auf Leerstände, bedingt durch die Modernisierung von Wohnungen. Darüber hinaus ist eine übergangslose Weitervermietung nicht immer möglich. Im Zuge der ersten Phase der Corona-Pandemie verhielten sich die Interessenten bzgl. eines Wohnungswechsels eher zurückhaltend, sodass wir in dieser Zeit längere Leerstandszeiten in Kauf nehmen mussten. Dieses Verhalten hat sich inzwischen wieder relativiert. Im bisherigen Verlauf des Jahres 2021 konnten wir eine sinkende Leerstandsquote verzeichnen.

1.1 Entwicklung unserer Genossenschaft

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv. Mit einer sorgfältigen und in die Zukunft ausgerichteten Planung und nicht zuletzt einer vertrauensvollen Zusammenarbeit der Gremien und der Mitarbeiter, blicken wir sehr optimistisch in die Zukunft. Die Erträge aus unseren PV-Anlagen und des BHKW's in der Charlottenstraße sind von 68,8 T€ auf 87,6 T€ gestiegen. Nach einem reparaturbedingten Ausfall der Anlage in der Giersbergstraße in 2019 konnte die Anlage in 2020 wieder voll produzieren. Der überaus sonnenreiche Sommer trug ein Übriges zu dieser positiven Entwicklung bei. Diese Erträge sind in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ enthalten.

Die Erträge aus Provisionen und Gestattungsverträgen für überwiegend Mobilfunkantennen und Werbetafeln sind im Berichtsjahr mit 16,9 T€ leicht gesunken (im Vorjahr 17,5 T€). Ausgewiesen sind diese Einnahmen ebenfalls unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“. Insgesamt betragen die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen 104,9 T€ (im Vorjahr 87,3 T€).

Im Vergleich zum Vorjahr sanken die sonstigen betrieblichen Erträge von 262,3 T€ um 21,6 T€ auf 240,7 T€. Diese Verringerung ist auf geringere Erstattungen für Versicherungsschäden und sonstige Schadensersatzleistungen zurückzuführen. Diese sanken von 192,4 T€ auf 98,4 T€. Erträge aus Grundstücksverkäufen (81,7 T€) und weiteren Anlageverkäufen (13 T€) beeinflussten die „Sonstigen Erträge“ positiv.

Trotz einer Dividendenausschüttung von 4 % trägt das gute Geschäftsergebnis zu einer langfristigen Eigenkapitalerhöhung bei. In einer – Corona bedingt schriftlichen Sitzung – haben Vorstand und Aufsichtsrat Ende Mai 2021 beschlossen, 75 T€ der gesetzlichen Rücklage und eine Vorwegzuweisung in Höhe von 269 T€ der freien Rücklage zuzuführen. Die Mitgliederversammlung soll diese Vorwegzuweisung bestätigen.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Höhe der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) beeinflusst maßgeblich das Betriebsergebnis und die Rentabilität. Der für die Instandhaltungskosten aufgewendete Betrag ist im Berichtsjahr von 1.026,4 T€ auf 802,1 T€ gesunken. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich schwer steuern und können nur in geringem Maße beeinflusst werden. Weniger Versicherungsschäden etc. beeinflussten unsere Instandhaltungskosten positiv. Unseren am Anfang des Jahres 2020 aufgestellten und mit dem Aufsichtsrat beschlossenen Investitionsplan kamen den tatsächlichen Ausgaben wesentlich näher als in den Vorjahren und beeinflusste das gute Jahresergebnis mit.

Kennzahlen

Die nachfolgende Kennzahlenübersicht gibt einen Überblick über die durchaus positive Entwicklung der letzten fünf Jahre und macht deutlich, dass unsere Geschäftspolitik und unser Einsatz zum Wohle der Mitglieder und Mieter aufgegangen sind.

	in	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	T€	52.676	51.467	50.716	50.030	50.545	49.135
Anlagevermögen	T€	50.903	49.644	48.620	47.763	47.741	47.393
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.373	1.329	1.283	1.258	1.284	1.109
Eigenkapital (langfristig)	T€	20.016	19.252	18.633	17.618	16.408	14.865
Eigenkapitalquote (lfr.)	%	38,0%	37,4%	36,7%	36,7%	35,2%	32,5%
Eigenkapitalrentabilität	%	3,7%	2,6%	3,2%	4,4%	7,5%	4,5%
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4%	2,0%	2,3%	2,8%	3,8%	2,9%
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	30.028	29.611	29.737	30.153	31.923	32.230
Anlagendeckung	%	98,3%	98,4%	99,5%	100,0%	101,2%	99,4%
Fremdkapitalquote (Darl.)	%	57,0%	57,5%	58,6%	60,3%	63,2%	65,5%
Jahresüberschuss	T€	745	498	602	775	1.228	666
Umsatzerlöse	T€	5.879	5.801	5.741	5.562	5.257	4.683
Instandhaltungskosten	T€	1.013	1.061	853	883	785	753
je m ² Wohn- und Nutzfl.	€/qm	16,19	17,04	13,69	14,19	12,52	12,03
Cashflow	T€	2.144	1.877	2.075	2.551	1.815	1.405
Durchschnittliche Wohnungsmiete (nur bezogen auf die Wohnfläche)	€/m ² /Monat	6,20	6,11	6,03	5,84	5,61	5,30
Durchschnittliche Sollmiete, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche	€/m ² /Monat	5,78	5,72	5,63	5,46	5,26	4,97
Fluktuationsquote	%	11,35%	11,32%	11,43%	13,25%	12,25%	13,00%
Leerstandsquote	%	3,03%	3,59%	2,02%	2,76%	2,87%	3,78%

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Aufgrund höherer Umsatzerlöse und geringerer Aufwendungen für Instandhaltung gegenüber dem Vorjahr können wir im Berichtsjahr einen um 247 T€ gestiegenen Überschuss verzeichnen.

	2020	2019	Veränderung	
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (einschl Bestandsveränderung)	5.859 T€	5.823 T€	0,62%	36 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	218 T€	190 T€	14,74%	28 T€
Gesamtleistung	6.077 T€	6.013 T€	1,06%	64 T€
Andere betriebliche Erträge	241 T€	262 T€	-8,02%	-21 T€
Betriebsleistung	6.318 T€	6.275 T€	0,69%	43 T€
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.385 T€	-2.594 T€	-8,06%	209 T€
Personalaufwand	-932 T€	-934 T€	-0,21%	2 T€
Abschreibungen	-1.392 T€	-1.371 T€	1,53%	-21 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	-241 T€	-239 T€	0,84%	-2 T€
Zinsaufwand	-513 T€	-534 T€	-3,93%	21 T€
Gewinnabhängige Steuern	-101 T€	-102 T€	-0,98%	1 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-5.564 T€	-5.774 T€	-3,64%	210 T€
Betriebsergebnis	754 T€	501 T€	50,50%	253 T€
Finanzergebnis	-7 T€	-4 T€	75,00%	-3 T€
neutrales Ergebnis	0 T€	1 T€	-100,00%	-1 T€
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	747 T€	498 T€	50,00%	249 T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2 T€	0 T€	100,00%	-2 T€
Jahresüberschuss	745 T€	498 T€	49,60%	247 T€

2.2 Finanzlage

Sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr einschließlich der Annuitäten an die finanzierenden Banken kommen wir termingerecht nach. Das Ausschöpfen von möglichen Rabatten und Skonti ist zentrales Element unseres Finanzmanagements. Der Aufbau von Eigenmitteln dient der zukünftigen Finanzierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Dividendenausschüttung von 4 % an unsere Mitglieder wird dabei berücksichtigt und soll auch in Zukunft unverändert bestehen bleiben.

Neben den in Anspruch genommenen Kreditmitteln haben uns unsere Hausbanken im Bedarfsfall 800 T€ (ohne dingliche Absicherung) zur Verfügung gestellt. Davon haben wir 600 T€ am Bilanzstichtag in Anspruch genommen. Dieser Betrag soll im Geschäftsjahr 2021 wieder zurückgezahlt werden, um im Bedarfsfall über zusätzliche, kurzfristige Liquidität zu verfügen.

Im gesamten Berichtsjahr war die Zahlungsfähigkeit gegeben. Die erforderliche Liquidität wird regelmäßig durch den Vorstand überprüft, damit genügend flüssige Mittel zur Verfügung stehen, um die kurz- und mittelfristigen Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft termingerecht zu erfüllen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

2.3 Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Vermögensstruktur:

	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	123	0,23%	131	0,25%	-8
Sachanlagen inklusive Anlagen im Bau	50.778	96,40%	49.511	96,20%	1.267
Finanzanlagen	2	0,00%	2	0,00%	0
	50.903	96,63%	49.644	96,45%	1.259
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten					
Mittel- und langfristig					
Übrige Aktiva	13	0,02%	21	0,04%	-8
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.586	3,01%	1.596	3,10%	-10
Flüssige Mittel	92	0,17%	80	0,16%	12
Übrige Aktiva	83	0,17%	126	0,25%	-43
	1.761	3,35%	1.802	3,51%	-41
Gesamtvermögen	52.677	100,00%	51.467	100,00%	1.210

Erläuterungen kurz- längerfristig

	2020			Summe
	Gesamt	<1 Jahr	> 1 Jahr	
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.585.741,35	1.585.741,35	0,00	1.585.741,35
Flüssige Mittel	92.212,47	92.212,47	0,00	92.212,47
Übrige AKTIVA				
Forderungen aus Vermietung	54.184,45	54.184,45		54.184,45
Forderungen aus and. L+L	12.217,40	12.217,40		12.217,40
Sonst. Vermögensgegenst.	8.255,55	8.255,55		8.255,55
Geldbeschaffungskosten	2.901,00	2.901,00	0,00	2.901,00
Andere ARAP	18.792,87	5.573,08	13.219,79	18.792,87
	96.351,27	83.131,48	13.219,79	96.351,27

Kapitalstruktur:

	2020	%	2019	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben					
der verbleibenden Mitglieder	3.506	6,66%	3.354	6,52%	152
Ergebnisrücklagen	16.243	30,83%	15.755	30,61%	488
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	267	0,51%	143	0,28%	124
	20.016	38,00%	19.252	37,41%	764
Fremdkapital, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Verbindlichkeiten aus Darlehen > 1 Jahr	27.991	53,14%	27.112	52,68%	879
Kurzfristige					
Rückstellungen	70	0,13%	69	0,13%	1
erhaltene Anzahlungen	1.707	3,24%	1.682	3,27%	25
übrige Verbindlichkeiten	2.893	5,49%	3.352	6,51%	-459
	4.670	8,86%	5.103	9,91%	-433
Gesamtkapital	52.677	100,00%	51.467	100,00%	1.210

Das Anlagevermögen in Höhe von 50.903 T€ entspricht 96,63 % der Bilanzsumme und ist zu 98,3 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um 764 T€ auf 20.016 T€ (VJ 19.252 T€) gestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht um 0,59 % von 37,41 % auf nunmehr 38,00 %. Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquote wird sich auch in 2021 fortsetzen.

Durch Mietanpassungen an die Siegener Vergleichsmiete bei Neuvermietungen im frei finanzierten Wohnungsbestand und eine nahezu erreichte Vollvermietung werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung weiter steigen. Die Verkäufe eines für unser Unternehmen nicht mehr rentables Wohnhauses und der zwei Grundstücke in der Friedrich-Friesenstraße tragen ebenso zu einer weiteren Steigerung des Eigenkapitals bei. An diesen Verkaufserlösen, die weit über den Buchwerten liegen, wird überaus deutlich, dass unser Unternehmen über wesentliche „Stille Reserven“ verfügt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nach wie vor geordnet und stabil. Nennenswerte negative Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts nicht ergeben. Über wesentliche Investitionen wurde berichtet.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Das interne Controlling und eine unterjährige Berichterstattung bilden im Wesentlichen unser Risikomanagementsystem ab. Insbesondere die Entwicklungen auf dem Kapital- und dem Wohnungsmarkt werden als externe Informationsquelle in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Veränderungen sollen dabei so früh erkannt werden, dass negative Einflüsse auf die Entwicklung des Unternehmens rechtzeitig abgewendet werden können. Insbesondere wird darauf geachtet, dass der jeweilige Finanz- und Wirtschaftsplan eingehalten wird. Bei wesentlichen Veränderungen wird in den Gremien darüber berichtet und beraten. Durch die Corona-Pandemie ist das zurzeit leider nur im kleinen Kreis unter erschwerten Bedingungen und auf dem schriftlichen Wege möglich.

Der Betriebsvergleich unseres Verbandes, an dem wir uns jährlich beteiligen, ist ebenfalls eine weitere externe Informationsquelle für die Beurteilung der Auswirkungen externer Einflüsse.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Wie wir in der Vergangenheit schon häufig berichtet haben, legen wir bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und Neubauten besonders großen Wert auf zukunftsweisende Ausstattungen und Technologien der Wohngebäude. Insbesondere wollen wir damit dem demographischen Wandel sowie der Einsparung von Energiekosten Rechnung tragen. Somit sehen wir

uns, was zukünftige Belastungen aus der – aus unserer Sicht notwendigen – Klimapolitik (Stichwort CO² Steuer – siehe auch: Vorwort des Vorstandes in diesem Bericht) angeht gut aufgestellt. Welche Auswirkungen die Bundestagswahl 2021 auf die Wohnsituation in Deutschland hat, lässt sich derzeit nicht endgültig abschätzen. Wir werden aber weiterhin unseren Weg einer nachhaltigen und innovativen Gestaltung unserer Bestände verfolgen. Solar-siedlung, Klimaschutzsiedlung und 3-Liter-Haus sind gute Beispiele für unsere Aktivitäten rund um unseren Wohnungsbestand. Bei den beschriebenen Dachsanierungen sorgen wir mit einer zusätzlichen Dämmung, die wir dann auch auf die Kellerdecken ausweiten, für weitere CO² Einsparungen und kommen so einer aktuell in der Politik diskutierten Forderung zuvor. Neben dem Vorteil niedriger Energiekosten können unsere Mieter in diesen Wohnungen auch bis in das hohe Alter leben.

Freiwerdende Wohnungen werden von uns grundsätzlich umfangreich saniert, so haben wir künftig keinen größeren Instandhaltungsstau zu erwarten. Durch vorausschauende Bau- und Investitionsplanung wollen wir dem sich zeigenden Handwerkermangel entgegenwirken. Unserer Auffassung nach wird sich dieser Mangel in den nächsten Jahren aber noch deutlich verstärken. Hinzu kommt aktuell noch ein erheblicher Mangel an Baustoffen (Holz, Dämmung usw. usw.), der auch für eine enorme Preissteigerung sorgen wird. Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum hier die Verantwortlichen in der Politik, in den entsprechenden Verbänden etc., nicht effektiv planen und Vorsorge treffen.

Für alle unsere Darlehen haben wir langfristige Zinsbindungen (mind. 10 Jahre) mit unseren Banken vereinbart. Die derzeit günstige Marktlage nutzen wir dazu, um möglichst lange Zinsbindungen mit den Banken zu vereinbaren. Für die Darlehen im Berichtsjahr 2020 und im Geschäftsjahr 2021 haben wir deshalb eine Laufzeit von 20 Jahren festgeschrieben. Dadurch wird das Risiko von eventuellen Zinssteigerungen in der Zukunft minimiert. Durch unterschiedliche Laufzeiten wird das Risiko auf mehrere Jahre verteilt und die Gefahr einer „Klumpenbildung“ ist weitgehend ausgeschlossen.

Die Nachfrage für unsere Wohnungen ist nach wie vor sehr groß. Unsere Geschäftspolitik sehen wir dadurch bestätigt. Aus diesem Grund vertreten wir die Auffassung, dass keine wesentlichen Risiken für die künftige Entwicklung erkennbar sind, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen können.

Leider kam es auch im Berichtsjahr dazu, dass wir einige Räumungsklagen einreichen mussten. Um finanziellen Schaden von der Genossenschaft abzuwenden, muss bedauerlicherweise immer wieder eine gerichtliche Entscheidung angestrebt werden. Unser Mahn- und Klagenwesen wird weiterhin intensiv betrieben, um Räumungsklagen möglichst zu vermeiden.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund des demographischen Wandels wird der Bedarf an möglichst barrierefreiem Wohn-

raum für Senioren in der Zukunft noch weiter steigen. Daher ist ein Ziel unserer Genossenschaft für dieses Klientel besondere Wohnungsangebote bereit zu stellen. So können wir die eigene Marktposition gegenüber den Mitbewerbern stärken.

Wir gehen davon aus, dass langfristig unser Bestand an Wohnungen im Stadtgebiet von Siegen vergrößert werden kann. Dies kann durch Abriss nicht mehr marktfähiger Wohngebäude und gleichzeitigem Neubau geschehen, aber auch durch die Bebauung von vorhandenen Grundstücken. Soweit die Sanierung eines Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist, wird alternativ zu einem Abriss und Neubau auch über einen Verkauf, nicht nur – wie in den Vorjahren – nachgedacht, sondern wie im Berichtsjahr und im Jahr 2021 mit den Verkäufen in der Winchenbach 25 und Frankfurter Straße 128 entsprechend gehandelt.

Seit vielen Jahren erzeugen wir Strom mit unseren Photovoltaik-Anlagen, die auf zahlreichen Dächern unserer Häuser und Garagen installiert sind. Dieser Strom wird größtenteils für Aufzugsanlagen, Allgemeinstrom, Lüftungs- und eigene SAT-Anlagen verbraucht. Den nicht verbrauchten Strom speisen wir in das Stromnetz ein und leisten damit einen wichtigen Beitrag für die Energiewende und den Klimaschutz. Außerdem reduzieren wir mit diesen Maßnahmen den Ausstoß von klimaschädlichem CO² unserer Wohngebäude. Gerne würden wir auch unseren Mietern die auf unseren Gebäuden erzeugte Energie als „Mieterstrom“ direkt anbieten. Die rechtliche und fiskalische Situation ist in diesem Zusammenhang aber für Wohnungsgenossenschaften teilweise noch viel zu kompliziert und unsicher. Wir stehen auch hier in den Startlöchern – z. B. mit einem in der Planung befindlichen Nahwärmekonzept für fast 140 Wohnungen. Auf Nachfrage hat uns hier aber weder die Politik noch unser Verband (incl. GDW), eine Antwort zukommen lassen. Wir warten hier weiter auf positive Entwicklungen. Gute Kontakte in dieser Richtung haben wir mit unserem Versorger für Wasser und Energie, den Siegener Versorgungsbetrieben (SVB) knüpfen können.

4.4 Finanzinstrumente

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Die im Berichtsjahr und im Jahr 2021 abgeschlossenen Verträge haben wegen der niedrigen Zinsen eine Laufzeit von jetzt 20 Jahren (wie zuvor berichtet). Wegen der steigenden Tilgungsanteile und der relativ gleichmäßig verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Risiken der Zinsänderungen im beschränkten Rahmen.

Besondere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Wegen der für unsere Vorhaben weiterhin anhaltenden günstigen Zinsentwicklung wurden zur Prolongation anstehende Darlehen zum Teil zusammengefasst und deren Restlaufzeiten (s.o.)

verlängert. Durch geringere Annuitäten erreichen wir hierdurch eine Entlastung der lfd. Liquidität.

Von Terminoptions- oder Swappgeschäften wird unter Risikoaspekten nach wie vor kein Gebrauch gemacht.

5. Prognosebericht

Aufgrund der guten Lage unserer Häuser, die sich alle im Stadtgebiet Siegens befinden, werden wir aus unserer Sicht weiterhin eine gute Nachfragesituation vorfinden. Bei Neuvermietungen bzw. nach Sanierungen wenden wir den jeweils gültigen Siegener Mietspiegel an. Dadurch können wir auch in Zukunft unsere Jahresergebnisse stabilisieren und verbessern.

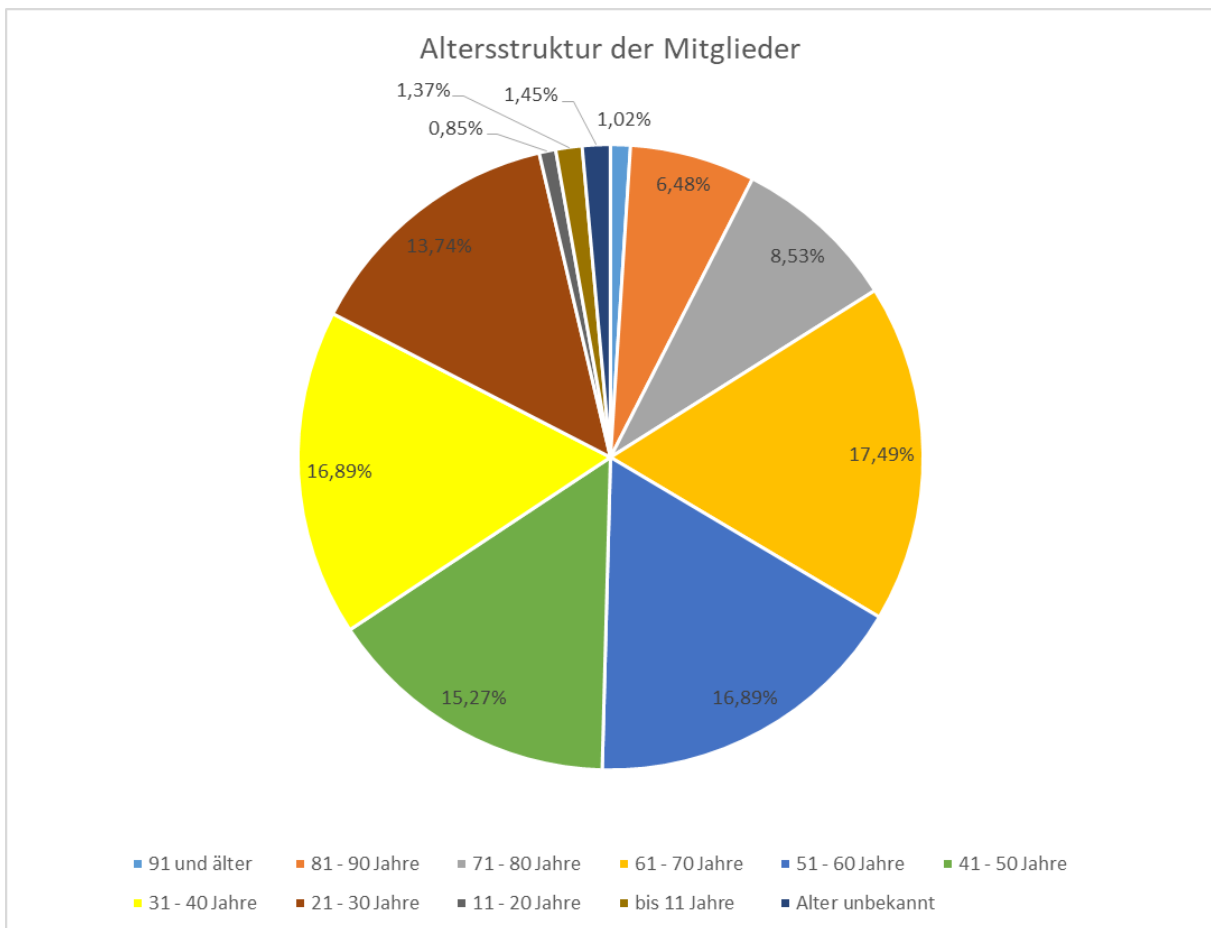
Durch laufende Modernisierung, Neubau und evtl. Zukäufen verbessern wir den Gesamtzustand unseres Wohnungsbestandes und können damit attraktiven Wohnraum am Siegener Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Die Rentabilität und die Vermietbarkeit dieser Investitionen erreichen wir durch eine angemessene Mietpreisgestaltung.

Dabei möchten wir neben der innovativen Gestaltung unserer Bestände auch nicht die Wirtschaftlichkeit unserer Maßnahmen aus den Augen verlieren und zuverlässiger Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner bleiben.

Seit vielen Jahren sorgen wir mit dem Einsatz von Wärmedämmungen, Wärmepumpen, BHKW, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung etc. für die Einsparung von Energie. Auf diese Weise werden die Nebenkosten für unsere Mieter auch künftig in finanziell tragbarem Rahmen gehalten.

Den Risiken aus der **Altersstruktur** unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien, durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und durch Komplett-Modernisierungen, entgegenzuwirken.

Die folgende Grafik zeigt, dass unser Mitgliederbestand sich aus allen Altersklassen nahezu gleichmäßig zusammensetzt.



Insgesamt erwarten wir eine positive wirtschaftliche Entwicklung sowie weiterhin positive Jahresergebnisse.

Es versteht sich von selbst, dass wir auch künftig für unsere Mitglieder und Mieter zukunftsorientiert planen und handeln.

Siegen, den 31. Mai 2021

Der Vorstand

Hans-Georg Haut

Tobias Haut

III.

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020, gemäß dem ihm nach dem Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, die geschäftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen überwacht.

Darüber hinaus haben die Mitglieder des Aufsichtsrates geschäftspolitische Maßnahmen mit dem Vorstand regelmäßig erörtert. Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020 wurden unter Einbeziehung der Buchführung vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Von dem Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen. Er ist mit dem Jahresabschluss, dem Geschäftsbericht und dem Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes einverstanden. Auch im Jahre 2020 wurden wieder, bedingt durch die zahlreichen Wohnungswechsel, Instandhaltungen und Modernisierungen in großem Umfang durchgeführt.

- Gießener Str. 27 – 37 = neue Balkone, Fassadenanstrich, Dacherneuerung
- Eliabethstr. 13 + 15 = neues Dach mit Aufdachdämmung, Außenfassade
- Giersbergstr. 88 = neues Dach und Fassadenanstrich
- Rathenaustr. 18 = Modernisierung Bad + Küche
- Paul-Fickeler-Weg 21 + 23 = neue Gaszentralheizung
- Komplettsanierung von Treppenhäusern, Fludersbach 106, Schlämmchen 12, Emilienstr. 61
- Insgesamt 14 Kompletmodernisierungen von Wohnungen
- Darüber hinaus wurden neue Stellplätze errichtet und insgesamt 25 Balkone durch neue, großzügigere Balkone ersetzt
- Sowie Instandhaltung von Geländern, Bodenbelägen, Haustüren, Zaunanlagen und gärtnerischen Arbeiten an diversen Objekten.

Trotz dieser sehr hohen Ausgaben ist die liquiditäts- und rentabilitätsmäßige Entwicklung der Genossenschaft mehr als zufriedenstellend.

An dieser Stelle möchte ich den Herren vom Vorstand und meinen Aufsichtsratskollegen für die überaus gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2020 herzlich danken.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, ohne die wir die vielen Aufgaben nicht hätten bewältigt werden können.

Siegen, 02. Juni 2021

Wohnstättengenossenschaft Siegen e.G.

Hans-Joachim Althaus
(Aufsichtsratsvorsitzender)

IV.
Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2020
(Genossenschaften)

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der
Wohnstättengenossenschaft Siegen eG
An der Alche 7
57072 Siegen



1. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		123.387,41	131.041,84
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.312.046,81		46.464.959,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.265.790,36		717.469,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	513.586,81		508.137,01
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	402.747,84		403.555,88
5. Anlagen im Bau	183.744,69		1.344.457,50
6. Bauvorbereitungskosten	99.658,94	50.777.575,45	72.639,97
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		1.671,13	1.635,34
Anlagevermögen gesamt		50.902.633,99	49.643.895,72
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.555.815,94		1.575.353,46
2. Andere Vorräte	29.925,41	1.585.741,35	20.400,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.184,45		63.123,97
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.217,40		595,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.255,55	74.657,40	39.411,88
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		92.212,47	79.705,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	2.901,00		9.505,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.792,87	21.693,87	34.568,00
Bilanzsumme		52.676.939,08	51.466.559,56

1. Bilanz zum 31.12.2020

Passivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Passiva			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.000,00		57.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.506.239,24		3.353.807,54
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>500,00</u>	3.579.739,24	<u>0,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	[EUR 160,64]		[EUR 212,29]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	1.810.564,03		1.735.564,03
2. Bauerneuerungsrücklagen	690.039,52		690.039,52
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.741.829,08</u>	16.242.432,63	<u>13.329.495,92</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	745.309,40		497.641,11
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-344.000,00</u>	401.309,40	<u>-230.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		20.223.481,27	19.434.048,12
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>70.129,38</u>	70.129,38	68.427,62
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.028.111,14		29.611.125,30
2. Erhaltene Anzahlungen	1.707.398,26		1.682.253,34
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.344,57		37.979,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	558.541,49		590.651,87
5. Sonstige Verbindlichkeiten	45.932,97	32.383.328,43	42.073,60
davon aus Steuern	[EURO 14.500,25]		[EURO 11.984,60]
Bilanzsumme		<u><u>52.676.939,08</u></u>	<u><u>51.466.559,56</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.774.042,62		5.713.786,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>104.983,66</u>	5.879.026,28	<u>87.309,31</u>
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-19.537,52	21.593,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		218.162,63	190.036,80
4. Sonstige betriebliche Erträge		240.657,25	262.263,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-2.384.545,76</u>	<u>-2.593.913,39</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-767.041,84		-766.981,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-164.577,83</u>	-931.619,67	<u>-167.390,18</u>
davon für Altersversorgung	[20.164,00]		[21.051,00]
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.391.917,88	-1.371.437,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-241.343,06	-238.709,63
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		48,60	48,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-520.146,42</u>	<u>-537.609,05</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		848.784,45	598.995,84
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.016,81	153,05
13. Ergebnis nach Steuern		846.767,64	599.148,89
14. Sonstige Steuern		<u>-101.458,24</u>	<u>-101.507,78</u>
15. Jahresüberschuss		745.309,40	497.641,11
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>-344.000,00</u>	<u>-230.000,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u>401.309,40</u>	<u>267.641,11</u>

2. Anhang
des Jahresabschlusses 2020
(Genossenschaften)

der
Wohnstättengenossenschaft Siegen eG
An der Alche 7
57072 Siegen



A. Allgemeine Angaben

Die Wohnstättengenossenschaft Siegen eG ist beim Amtsgericht Siegen unter der Nummer GnR 113 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff HGB in der aktuellen Fassung sowie den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Wohnstättengenossenschaft Siegen 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 Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist bisher noch nicht eingetreten.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten werden

mit den bisherigen Anschaffungs- und Herstellungskosten seit dem Berichtsjahr 2001 einheitlich mit den steuerlichen AfA-Sätzen des EStG mit 2 % bzw. 2,5 % (§7 Abs. 4 EStG) abgeschrieben.

Der angemessene Teil der Kosten der **Allgemeinen Verwaltung**, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Die Gebäude Am Galgenberg 2 und Frankfurter Str. 16 wurden mit 1,25 % abgeschrieben.

Die jährlichen Abschreibungen bei den anderen Gebäuden wurden mit 3% (unser Bürogebäude „An der Alche 7“), 5% bei Garagen und 10 % bei Spielplatzanlagen vorgenommen.

Bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie bei den immateriellen Vermögensgegenständen wurden die Abschreibungen entsprechend der amtlichen AfA – Tabelle vorgenommen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Bewertung der Vorräte wurde grundsätzlich nach der FIFO - Methode vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegendem niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, wurden pauschale Einzelwertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wurde eine Pauschalwertberichtigung von 5,0 % auf die verbleibenden Forderungen gebildet.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

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.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für die in der Projektierung und Durchführung befindlichen Neubau-/Modernisierungsprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallende Fremdkosten in Höhe von T€ 659,5 Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von T€ T€ 400 und im Übrigen mit Eigenmitteln vorgesehen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagepiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Urbuchungen des Geschäftsjahres EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 EUR	kumulierte Abschreibung 01.01.2020 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen EUR	kumulierte Abschreibung 31.12.2020 EUR	Buchwert am 31.12.2020 EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
entgeltlich erworbene Lizenzen	413.470,35	10.495,80	0,00	+/-	423.966,15	282.428,51	18.150,23	0,00	300.578,74	123.387,41	131.041,84
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	413.470,35	10.495,80	0,00	0,00	423.966,15	282.428,51	18.150,23	0,00	300.578,74	123.387,41	131.041,84
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.437.864,62	1.721.169,59	18.082,15	1.356.567,01	70.497.519,07	20.972.905,56	1.227.376,32	14.809,62	22.185.472,26	48.312.046,81	46.464.959,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.287.538,97	622.730,98	0,00	0,00	1.910.269,95	570.069,85	74.409,74	0,00	644.479,59	1.265.790,36	717.469,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	508.137,01	5.449,80	0,00	0,00	513.586,81	0,00	0,00	0,00	0,00	513.586,81	508.137,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.250.023,65	83.202,04	128.950,82	0,00	1.204.274,87	846.467,77	71.981,59	116.922,33	801.527,03	402.747,84	403.555,88
Anlagen im Bau	1.344.457,50	180.092,59	0,00	-1.340.805,40	183.744,69	0,00	0,00	0,00	0,00	183.744,69	1.344.457,50
Bauvorbereitungskosten	72.639,97	42.780,58	0,00	-15.761,61	99.658,94	0,00	0,00	0,00	0,00	99.658,94	72.639,97
Sachanlagen gesamt	71.900.661,72	2.655.425,58	147.032,97	0,00	74.409.054,33	22.389.443,18	1.373.767,65	131.731,95	23.631.478,88	50.777.575,45	49.511.218,54
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	1.635,34	35,79	0,00	0,00	1.671,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.671,13	1.600,00
Finanzanlagen gesamt	1.635,34	35,79	0,00	0,00	1.671,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.671,13	1.600,00
Anlagevermögen insgesamt	72.315.767,41	2.665.957,17	147.032,97	0,00	74.834.691,61	22.671.871,69	1.391.917,88	131.731,95	23.932.057,62	50.902.633,99	49.643.860,38

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 1.555.815,95 - ohne Ausfallwagnis - (Vorjahr EUR 1.575.353,46) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
1. gesetzliche Rücklage	1.735.564,03		75.000,00		1.810.564,03
2. Bauerneuerungsrücklage	690.039,52				690.039,52
3. Andere Ergebnismrücklagen	13.329.495,92	143.333,16	269.000,00		13.741.829,08
Gesamte Rücklagen	15.755.099,47	143.333,16	344.000,00	0,00	16.242.432,63

Steuerrückstellungen waren nicht zu bilden.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind die Rückstellungen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 (16.500,00 €), sowie für interne Jahresabschlusskosten (10.050,00 €) und nicht genommenen Urlaub (38.248,00 €) enthalten. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen betragen 5.331,38 €.

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

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Restlaufzeiten				gesichert €	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.028.111,14	2.037.305,53	27.990.805,61	7.697.306,43	20.293.499,18	30.028.111,14	GPR
(Vorjahr)	(29.611.125,30)	(2.499.351,97)	(27.111.773,33)	(7.171.269,39)	(19.940.503,97)	(29.611.125,30)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.707.398,26	1.707.398,26	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(1.682.253,34)	(1.682.253,34)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.344,57	43.344,57	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(37.979,71)	(37.979,71)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	558.541,49	558.541,49	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(590.651,87)	(517.388,36)	(73.253,51)	(73.253,51)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	45.932,97	45.932,97	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(42.073,60)	(42.073,60)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	32.383.328,43	4.392.522,82	27.990.805,61	7.697.306,43	20.293.499,18	30.028.111,14	
(Vorjahr)	(31.964.083,82)	(4.779.056,98)	(27.185.026,84)	(7.244.522,90)	(19.940.503,97)	(29.611.125,30)	

GPR= Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind Beträge enthalten, die das Jahresergebnis positiv beeinflussen:

- Schadensersatzleistungen von Versicherungen bzw. Mietern für Instandhaltungskosten in Höhe von 98,3 T€ (VJ 192,4 T€)
- Erstattung von Personalaufwand gem. EntgFG in Höhe von 20,8 T€ (VJ 27,8 T€)
- Div. Zuschüsse in Höhe von 4,5 T€ (VJ 14,4 T€)
- Grundstücksverkäufe 81,7 T€ (VJ 0,00 T€)
- weitere Anlageverkäufe 13 T€ (VJ 0,00 T€)

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres 2020	1.129	13.448
Zugang	119	942
Abgang	-72	-317
Ende des Geschäftsjahres 2020	1.176	14.073

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 152.431,70 € 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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 10 Arbeitnehmer (im Vorjahr 10).

Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Georg Haut
Thomas Klein (bis 31.12.2020)
Tobias Haut (ab 01.09.2020)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans-Joachim Althaus	(Vorsitzender)
Christian Arps	
Thomas Ertel	
Hermann Mayenschein	(stellvertretender Vorsitzender)
Andreas Schlosser (bis 17.08.2020)	

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 745.309,40 € gemäß § 40 der Satzung 75.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 269.000,00 € in die andere Ergebnissrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 401.309,40 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2020	134.152,30 €
Zuweisung des Restbetrages in die andere <u>Ergebnissrücklage</u>	<u>267.157,10 €</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>401.309,40 €</u>

Siegen, den 31. Mai 2021

Der Vorstand



Hans-Georg Haut



Tobias Haut