

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2018
(Genossenschaften)**

der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018		31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.001.621,16		3.092.002,28
Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.812,28		17.595,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.718,00		556,00
Bauvorbereitungskosten	52.366,99	3.078.518,43	24.633,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	255,65		255,65
Andere Finanzanlagen	520,00	775,65	520,00
Anlagevermögen insgesamt		3.079.294,08	3.135.562,19
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	335.803,95		322.845,17
Andere Vorräte	0,00	335.803,95	1.994,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	3.502,68		1.492,68
Sonstige Vermögensgegenstände	6.730,58	10.233,26	7.393,43
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.661.227,64	1.388.383,39
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		5.086.558,93	4.857.671,30

Passiva

	31.12.2018		31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	2.790,00		2.325,00
der verbleibenden Mitglieder	57.257,65	60.047,65	56.637,65
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 712,35 € (712,35 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	452.339,23		433.339,23
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
19.000,00 € (22.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.380.400,64	3.832.739,87	3.214.606,23
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.794,41 € (2.076,73 €)			
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
164.000,00 € (198.000,00 €)			
davon für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € (0,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	184.097,00		221.894,41
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-183.000,00	1.097,00	-220.100,00
Eigenkapital insgesamt		3.893.884,52	3.708.702,52
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		7.550,00	6.350,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	758.439,23		759.400,94
Erhaltene Anzahlungen	354.168,60		351.748,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.562,73		14.112,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.798,85		17.356,63
Sonstige Verbindlichkeiten	155,00	1.185.124,41	0,00
im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (0,00 €)			
Bilanzsumme		5.086.558,93	4.857.671,30

Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2018 bis 31.12.2018

	2018 Euro	2018 Euro	2017 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.154.801,99	1.164.457,10
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.958,78	-2.579,50
Sonstige betriebliche Erträge		31.165,31	15.219,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		748.550,90	721.335,84
Rohergebnis		450.375,18	455.760,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	32.681,55		28.638,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	8.215,67	40.897,22	7.043,27
Abschreibungen auf Sachanlagen		93.133,93	84.152,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		86.589,04	68.339,01
Erträge aus anderen Finanzanlagen	26,00		26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28,80	54,80	71,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.632,30	11.708,65
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		218.177,49	255.976,31
Sonstige Steuern		34.080,49	34.081,90
Jahresüberschuss		184.097,00	221.894,41
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-183.000,00	-220.100,00
Bilanzgewinn		1.097,00	1.794,41

Anhang zum Jahresabschluss 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Alte Marler Wohnungsgenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Marl und ist im Genossenschaftsregister 220 beim Amtsgericht Gelsenkirchen eingetragen.

Der Jahresabschluss 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Vergleichbarkeit der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung mit den entsprechenden Beträgen des Vorjahres ist gegeben.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2017 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2018 vergleichbar. Das gilt auch für die Untergliederung von Posten, für sogenannte Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten - vermindert um nutzungsbedingte Abschreibungen - bewertet.

Fremdmittelzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

Aktiviert Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestellung von **Erbbaurechten** werden über die Laufzeit des eingeräumten Erbbaurechts abgeschrieben.

Altbauten mit 4 %

Neubauten mit 2 %

Garagen mit 4 %

Aktiviert Balkonanbauten und in 2017 auch aktiviert Wärmedämmungen bei bereits voll abgeschrieben Objekten werden bis 31.12.2017 über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahre abgeschrieben, bei nicht voll abgeschrieben Objekten entsprechend dem Abschreibungssatz des Gebäudes, ab 01.01.2018 mit 4 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 20% jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis 150,00 € werden in voller Höhe im Jahres des Zugangs im Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände über 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einen jahresbezogenen Sammelposten eingestellt und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

In dem Posten „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten enthalten. Für infolge Wohnungsleerstand nicht umlagefähige Kosten wurde eine Wertberichtigung gebildet.

Der Posten „**Andere Vorräte**“ betraf im Vorjahr den den Heizölbestand eines Gebäudes. Die Bewertung erfolgte gemäß § 256 HGB mittels der FiFo-Methode. Der Restbestand wurde mit Außerbetriebnahme der Heizungsanlage in 2018 ausgebucht.

Die **Forderungen und „Sonstigen Vermögensgegenstände“** sind zum Nennwert bilanziert. Zur Abdeckung von Ausfallrisiken wurde eine pauschale Wertberichtigung bei Mietforderungen gebildet.

Die **„Flüssigen Mittel“** enthalten ausschließlich Bankbestände zu Nominalwerten.

Die **Rückstellungen** und die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren zu erwartenden Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen wird auf Anlage 1 zu B. verwiesen.

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 3.502,68 € entfallen keine Forderungen auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 197,78 €).

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon > 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	758.439,23	26.177,41	732.261,82	55.846,64	676.415,18
	759.400,94	13.505,52	745.895,42	55.318,56	690.576,86
Erhaltene Anzahlungen	354.168,60	354.168,60	0,00	0,00	0,00
	351.748,40	351.748,40	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.562,73	45.562,73	0,00	0,00	0,00
	14.112,81	14.112,81	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.798,85	26.798,85	0,00	0,00	0,00
	17.356,63	17.356,63	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	155,00	155,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt lfd. Jahr	1.185.124,41	452.862,59	732.261,82	55.846,64	676.415,18
Gesamt Vorjahr	1.142.618,78	396.723,36	745.895,42	55.318,56	690.576,86

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit * gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 429.144,74 € Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 400.422,24 €) enthalten.

Die „Sonstige betrieblichen Erträge“ beinhalten die Auflösung einer Wertberichtigung zu Mietforderungen in Höhe von 9.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €). Daneben fiel ein Zuschuss zu den Umbaukosten eines Badezimmers in Höhe von 4.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €) an, welcher als Ertrag erfasst wurde. Die Umbaukosten wurden im Instandhaltungsaufwand gebucht.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Leistungen an die Neue Marler Baugesellschaft mbH für die Geschäftsbesorgung einschließlich der Mitgliederverwaltung in Höhe von 43.387,76 € enthalten (Vorjahr: 43.387,76 €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Abschreibung uneinbringlicher Mietforderungen in Höhe von 7.426,47 € (Vorjahr: 6.182,91 €) sowie Abschreibungen zu sonstigen Forderungen in Höhe von

7.591,06 € (Vorjahr 0,00 €). Die sonstigen Forderungen betrafen Instandhaltungskosten aus einem Brandschaden, die nicht von der Versicherung erstattet wurden. Die Aufwendungen enthalten mit 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) die Erhöhung der pauschalen Wertberichtigung zu Mietforderungen.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.01.2018	322	370
Zugang	23	23
Abgang	20	20
31.12.2018	325	373

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	620,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	465,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	<u>57.815,00</u>

Durchschnittlich waren 5 Mitarbeiter /-innen (Vorjahr: 5) geringfügig als Hauswarte beschäftigt.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 184.097,00, einen Betrag von 19.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Gesetzliche Rücklage“ und weitere 164.000,00 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.097,00 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dipl. Ing. Markus Annuß (seit 01.04.2018)
 Heinrich Sengelhoff (bis 31.03.2018)
 Dipl. Ing. Ferdinand Stock
 Dipl. Kfm. Dirk Wieland

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Dipl. Ökonom Wolfgang Teichmann, Studiendirektor i.R. –**Vorsitzender**
 Dipl. Ökonom Uwe Guski, Vorstand – **stellv. Vorsitzender**
 Rosemarie Pottin, Kreisangestellte
 Thomas Schwarzer, Städt.-Angestellter
 Renate Scholz, städt. Angestellte i.R. (bis 31.08.2018)
 Hermann Emmerich, Bahnangestellter i.R. (ab 22.11.2018)

Marl, den 26.03.2019

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.
Der Vorstand

Annuß Stock Wieland