

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2019
(Genossenschaften)**

der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019		31.12.2018
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.942.573,42		3.001.621,16
Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		22.812,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.285,50		1.718,00
Anlagen im Bau	558.762,04		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	3.502.620,96	52.366,99
Finanzanlagen			
Beteiligungen	255,65		255,65
Andere Finanzanlagen	520,00	775,65	520,00
Anlagevermögen insgesamt		3.503.396,61	3.079.294,08
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		334.060,14	335.803,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.545,99		3.502,68
Sonstige Vermögensgegenstände	11.241,09	13.787,08	6.730,58
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.467.918,30	1.661.227,64
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		5.319.162,13	5.086.558,93

Passiva

	31.12.2019		31.12.2018
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	6.975,00		2.790,00
der verbleibenden Mitglieder	53.468,14	60.443,14	57.257,65
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 626,86 € (712,35 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	477.339,23		452.339,23
cavon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
25.000,00 € (19.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.599.497,64	4.076.836,87	3.380.400,64
cavon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.097,00 € (1.794,41 €)			
cavon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
218.000,00 € (164.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	244.636,79		184.097,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-243.000,00	1.636,79	-183.000,00
Eigenkapital insgesamt		4.138.916,80	3.893.884,52
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		7.280,00	7.550,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	732.261,82		758.439,23
Erhaltene Anzahlungen	357.457,78		354.168,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.866,94		45.562,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.587,86		26.798,85
Sonstige Verbindlichkeiten	790,93	1.172.965,33	155,00
(im Rahmen der sozialen Sicherheit: 170,93 € (0,00 €))			
Bilanzsumme		5.319.162,13	5.086.558,93

Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2019 bis 31.12.2019

	2019 Euro	2019 Euro	2018 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.167.065,77	1.154.801,99
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-1.743,81	12.958,78
Sonstige betriebliche Erträge		6.573,25	31.165,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		670.273,81	748.550,90
Rohergebnis		501.621,40	450.375,18
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	31.834,70		32.681,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	8.138,10	39.972,80	8.215,67
Abschreibungen auf Sachanlagen		93.029,30	93.133,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		68.094,84	86.589,04
Erträge aus anderen Finanzanlagen	18,21		26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,80	39,01	28,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.458,85	11.632,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		279.104,62	218.177,49
Sonstige Steuern		34.467,83	34.080,49
Jahresüberschuss		244.636,79	184.097,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-243.000,00	-183.000,00
Bilanzgewinn		1.636,79	1.097,00

Anhang zum Jahresabschluss 2019

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 2019 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 2018 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2019 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 und Grundsteueraufwand während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

Aktivierte 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 %

Aktivierte Balkonanbauten und in 2017 auch aktivierte Wärmedämmungen bei bereits voll abgeschriebenen Objekten werden bis 31.12.2017 über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahre abgeschrieben, bei nicht voll abgeschriebenen 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 pauschale Wertberichtigung gebildet.

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 2.545,99 € oder den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 11.241,09 € entfallen keine Forderungen auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 0,00 €).

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

	Insgesamt Euro	< 1 Jahr Euro	> 1 Jahr Euro	davon	
				1 - 5 Jahre Euro	> 5 Jahre Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	732.261,82	13.763,25	718.498,57	56.381,14	662.117,43
	<i>758.439,23</i>	<i>26.177,41</i>	<i>732.261,82</i>	<i>55.846,64</i>	<i>676.415,18</i>
Erhaltene Anzahlungen	357.457,78	357.457,78	0,00	0,00	0,00
	<i>354.168,60</i>	<i>354.168,60</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.866,94	17.866,94	0,00	0,00	0,00
	<i>45.562,73</i>	<i>45.562,73</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.587,86	64.587,86	0,00	0,00	0,00
	<i>26.798,85</i>	<i>26.798,85</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	790,93	790,93	0,00	0,00	0,00
	<i>155,00</i>	<i>155,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Gesamt lfd. Jahr	1.172.965,33	454.466,76	718.498,57	56.381,14	662.117,43
Gesamt Vorjahr	<i>1.185.124,41</i>	<i>452.862,59</i>	<i>732.261,82</i>	<i>55.846,64</i>	<i>676.415,18</i>

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit * gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 347.665,76 € Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 429.144,74 €) enthalten.

Die „Sonstige betrieblichen Erträge“ beinhalteten im Vorjahr die Auflösung einer Wertberichtigung zu Mietforderungen in Höhe von 9.000,00 €, im Geschäftsjahr erfolgte ein Zuführung zur Wertberichtigung in Höhe von 4.000,00.

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 5.756,40 € (Vorjahr: 7.426,47 €) sowie Abschreibungen zu sonstigen Forderungen in Höhe von 51,25 € (Vorjahr: 7.591,06 €). Die Abschreibungen zu sonstigen Forderungen betrafen im Vorjahr Instandhaltungskosten aus einem Brandschaden, die nicht von der Versicherung erstattet wurden. Die Aufwendungen enthalten mit 4.000,00 € (Vorjahr 0,00 €) die Erhöhung der pauschalen Wertberichtigung zu Mietforderungen.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.01.2019	325	373
Zugang	24	24
Abgang	48	49
31.12.2019	301	348

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verminder um	3.789,51
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	3.875,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	53.940,00

Durchschnittlich waren 5 Mitarbeiter /-innen (Vorjahr: 5) geringfügig als Hauswarte sowie 1 Mitarbeiterin (Vorjahr: 0) geringfügig als Verwaltungsangestellte beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Im Rahmen der Investitionstätigkeit eines Neubaus „Schillerstraße 9“ ergeben sich aus abgeschlossenen Bauverträgen finanzielle Verpflichtungen. Zum Berichtszeitpunkt waren Bauverträge mit einer Auftragssumme von insgesamt 1.092.871,43 € für die Maßnahme abgeschlossen, hiervon waren 732.422,59 € abgerechnet und gezahlt. Die finanzielle Verpflichtung hieraus beträgt zum Berichtszeitpunkt 360.448,84 €. Zur Baumaßnahme wurde ein Darlehen der KfW-Bank in Höhe von 400.000,00 € nach dem Bilanzstichtag valutiert.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 244.636,79, einen Betrag von 25.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Gesetzliche Rücklage“ und weitere 218.000,00 € 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 1.636,79 € 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
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
Hermann Emmerich, Bahnangestellter i.R.

Marl, den 21.04.2020

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.
Der Vorstand

Annuß

Stock

Wieland

 