

Registergericht  
Registernummer

Amtsgericht Frankfurt/Main  
GnR 8104

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020**



**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**

Gründungsjahr 1908

**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**

## Aktiva

|                                                                                | EUR           | EUR                  | Vorjahr EUR          |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                       |               |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |               | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                         |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 28.643.335,23 |                      | 28.360.747,81        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 48.650,98     |                      | 50.556,98            |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 1,00          |                      | 1,00                 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                             | 1,00          |                      | 1,00                 |
| 5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 103.413,00    |                      | 115.311,00           |
| 6. Anlagen im Bau                                                              | 521.586,61    |                      | 476.506,24           |
| 7. geleistete Anzahlungen                                                      | 0,00          | 29.316.987,82        | 0,00                 |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                      |               | 600,00               | 600,00               |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                                |               | <b>29.317.587,82</b> | <b>29.003.724,03</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                       |               |                      |                      |
| <b>I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte</b>                     |               |                      |                      |
| 1. unfertige Leistungen                                                        | 1.444.135,92  |                      | 1.437.832,45         |
| 2. andere Vorräte                                                              | 1.080,65      | 1.445.216,57         | 1.336,84             |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                       |               |                      |                      |
| 1. Forderungen aus der Vermietung                                              | 44.722,24     |                      | 26.123,89            |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände                                               | 6.217,77      | 50.940,01            | 6.028,31             |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                |               | 2.185.242,47         | 3.272.553,01         |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                                                |               | <b>3.681.399,05</b>  | <b>4.743.874,50</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                           |               | 674,26               | 2.794,20             |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                             |               | <b>32.999.661,13</b> | <b>33.750.392,73</b> |

## Passiva

|                                                                                                                                                  | EUR           | EUR                  | Vorjahr EUR          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                                                                           |               |                      |                      |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>                                                                                                                      |               |                      |                      |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder                                                                              | 52.480,00     |                      | 59.040,00            |
| 2. der verbleibenden Mitglieder                                                                                                                  | 2.311.375,00  |                      | 2.321.625,00         |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen                                                                                                             | 0,00          | 2.363.855,00         | 1.230,00             |
| <b>II. Ergebnizrücklage</b>                                                                                                                      |               |                      |                      |
| 1. gesetzliche Rücklage                                                                                                                          | 1.967.000,00  |                      | 1.875.000,00         |
| 2. andere Ergebnizrücklagen                                                                                                                      | 13.193.364,32 | 15.160.364,32        | 12.462.229,06        |
| <b>III. unverteilter Bilanzgewinn</b>                                                                                                            |               |                      |                      |
| unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr                                                                                                                | 93.955,60     | 93.955,60            | 0,00                 |
| <b>IV. Bilanzgewinn</b>                                                                                                                          |               |                      |                      |
| Jahresüberschuss                                                                                                                                 | 915.910,06    |                      | 648.904,54           |
| Einstellungen in Ergebnizrücklagen                                                                                                               | 823.135,26    | 92.774,80            | 554.948,94           |
| <b><i>Eigenkapital insgesamt</i></b>                                                                                                             |               | <b>17.710.949,72</b> | <b>16.813.079,66</b> |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                                                                         |               |                      |                      |
| 1. Steuerrückstellungen                                                                                                                          | 0,00          |                      | 42.733,47            |
| 2. sonstige Rückstellungen                                                                                                                       | 167.308,01    | 167.308,01           | 261.601,33           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                                                                                      |               |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten                                                                                               | 9.711.264,25  |                      | 11.081.520,64        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber<br>anderen Kreditgebern                                                                                           | 3.085.955,26  |                      | 3.155.853,08         |
| 3. erhaltene Anzahlungen                                                                                                                         | 1.465.282,55  |                      | 1.432.093,17         |
| 4. Verbindlichkeiten aus der<br>Vermietung                                                                                                       | 701.762,10    |                      | 690.116,76           |
| 5. Verbindlichkeiten aus<br>Betreuungstätigkeit                                                                                                  | 0,00          |                      | 2.250,00             |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen                                                                                           | 101.021,40    |                      | 191.209,62           |
| 7. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus<br>Steuern: 6.021,26€ / Vorjahr 24.331,49€; im Rahmen<br>sozialer Sicherheit: 121,20€ / Vorjahr: 0,00€) | 43.622,15     | 15.108.907,71        | 68.435,58            |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                             | 12.495,69     | 12.495,69            | 11.499,42            |
| <b><i>Fremdkapital insgesamt</i></b>                                                                                                             |               | <b>15.288.711,41</b> | <b>16.937.313,07</b> |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                                                               |               | <b>32.999.661,13</b> | <b>33.750.392,73</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020-31.12.2020

|                                                                                                                                                                  | EUR          | EUR                 | Vorjahr EUR         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                                                                                                           |              |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                                                                                   | 4.839.041,76 |                     | 4.662.201,99        |
| b) aus der Betreuungstätigkeit                                                                                                                                   | 84.109,43    |                     | 74.182,41           |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                                                        | 32.072,08    | 4.955.223,27        | 25.906,44           |
| <b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b> |              | (+)6.303,47         | (+)97.343,52        |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                                                                                                      |              | 0,00                | 0,00                |
| <b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                                                          |              | 112.063,02          | 44.641,15           |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                                                                                                   |              |                     |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                                                                                          |              | 2.306.389,72        | 2.405.306,48        |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                                                                                            |              | 0,00                | 450,04              |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                                                                                               |              | <b>2.767.200,04</b> | <b>2.498.518,99</b> |
| <b>6. Personalaufwand</b>                                                                                                                                        |              |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                            | 510.665,20   |                     | 459.429,62          |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 957,13€ / Vorjahr: 957,13€)                               | 110.565,54   | 621.230,74          | 103.215,80          |
| <b>7. Abschreibungen</b> (auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen)                                                             |              | 736.524,72          | 726.513,16          |
| <b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                                                                     |              | 220.592,41          | 219.038,75          |
| <b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>                                                                            |              | 36,00               | 36,00               |
| <b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                                                                                                  |              | 0,00                | 0,00                |
| <b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                                                                                                      |              | 187.987,92          | 214.553,16          |
| <b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>                                                                                                                      |              | 963,20              | 42.858,76           |
| <b>13. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                                                 |              | 999.937,05          | 732.945,74          |
| <b>14. sonstige Steuern</b>                                                                                                                                      |              | 84.026,99           | 84.041,20           |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>                                                                                                                                      |              | <b>915.910,06</b>   | <b>648.904,54</b>   |
| <b>16. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>                                                                                                                |              | 823.135,26          | 554.948,94          |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                                                                                              |              | <b>92.774,80</b>    | <b>93.955,60</b>    |

| Inhaltsverzeichnis des Anhangs |                                                            | Seite |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|-------|
| 1                              | Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 6     |
| 2                              | Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung                   | 8     |
| 3                              | Sonstige Angaben                                           | 11    |
|                                | a) Mitarbeiter                                             | 11    |
|                                | b) Eigentumsgemeinschaften                                 | 11    |
|                                | c) Mitgliederbewegung                                      | 11    |
|                                | d) Gewinnverwendung                                        | 12    |
|                                | e) Prüfungsverband                                         | 12    |
|                                | f) Genossenschaftsregister                                 | 12    |
|                                | g) Vorstand und Aufsichtsrat                               | 12    |
| 4                              | Weitere Angaben                                            | 13    |
| 5                              | Anlagen                                                    | 14    |
|                                | Entwicklung des Anlagevermögens                            |       |
|                                | Verbindlichkeitspiegel                                     |       |
|                                | Bericht des Aufsichtsrates                                 |       |

# 1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Als kleine Genossenschaft (§ 267 HGB) werden die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB teilweise in Anspruch genommen. Bei Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Von dem Aktivierungswahlrecht für Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer der Liegenschaften abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Methode der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (1,25% p. a.), mit Ausnahme des freifinanzierten Neubaus *Über dem Weiher 3a*; dieser nach der degressiven Methode gem. § 7 Abs. 5 EStG (von 2006 bis 2011: 6 x 2,5% p. a., ab 2012: 36 x 1,25% p. a.).
- Grundstücke mit anderen Bauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (2% p. a.), jedoch die Parkflächen mit 7% p. a.
- Bauten auf fremden Grundstücken gemäß der vertraglichen Laufzeit von 10 Jahren mit 10% p. a.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze.
- Im Berichtsjahr angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem um die Vorsteuer verminderten Anschaffungspreis von 800,00 € wurden voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um Geschäftsguthaben bei der Frankfurter Volksbank eG. Hiermit ist eine Haftsumme von 600,00 € verbunden. Unfertige Leistungen und andere Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte (seit 2012: ausschließlich Streusalz) wurden durch Anwendung der Fifo-Methode nach § 256 HGB ermittelt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Flüssige Mittel wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bewertet. Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## 2. Erläuterungen zu Bilanz und GuV-Rechnung

Die Veränderungen der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind in der Entwicklung des Anlagevermögens dargestellt.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ werden in Höhe von 1.444.135,92 € (Vorjahr: 1.437.832,45 €) die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den „Vorräten“ wird ausschließlich der Bestand an Auftausalz von 1.080,65 € (Vorjahr: 1.336,84 €) ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 50.940,01 € (Vorjahr: 32.152,20 €) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position „Flüssige Mittel und Bausparguthaben“ enthält Guthaben auf laufenden Konten sowie im geringen Umfang einen Porto- und Bargeldbestand.

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf insgesamt 2.363.855,00 € (Vorjahr: 2.381.895,00 €). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2020 gekündigten Mitgliedschaften von 52.480,00 € (Vorjahr: 59.040,00 €) enthalten. Am Bilanzstichtag bestanden keine Rückstände an fälligen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben.

Den gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2020 aus dem Jahresergebnis 92.000,00 €, den anderen (freien) Ergebnisrücklagen 731.135,26 € zugeführt.

Bei den Steuerrückstellungen wurden 0,00 € (Vorjahr: 42.733,47 €) eingestellt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die bis zum 31.03.2021 abgeschlossen werden, betragen 67.030,12 € (Vorjahr 169.601,33 €).





Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

|                                        |   |                          |
|----------------------------------------|---|--------------------------|
| ➤ Prüfungs- und Beratungskosten        | € | 37.000,00                |
| ➤ interne Jahresabschlusskosten        | € | 24.000,00                |
| ➤ Personalkosten                       | € | 0,00                     |
| ➤ nicht genommenen Jahresurlaub        | € | 15.200,00                |
| ➤ unterlassene Instandhaltung          | € | 67.030,12                |
| ➤ Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | € | 24.000,00                |
| ➤ Künstlersozialkasse                  | € | 77,89                    |
| Insgesamt                              | € | <u><u>167.308,01</u></u> |

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte gesichert ist, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

In den Umsatzerlösen in Höhe von 4.955.223,27 € sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 4.839.041,76 €, die Erlöse aus der WEG-Verwaltung in Höhe von 84.109,43 € sowie Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 32.072,08 € enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

|                                                     |   |                          |
|-----------------------------------------------------|---|--------------------------|
| ➤ Versicherungsentschädigungen                      | € | 36.176,97                |
| ➤ Auflösungen von Rückstellungen<br>(periodenfremd) | € | 48.098,36                |
| ➤ Buchgewinne aus Anlagenverkäufen                  | € | 0,00                     |
| ➤ Sonst. betriebl. Erträge                          | € | 767,46                   |
| ➤ Erstattungen Lohnfortzahlung                      | € | 7.940,45                 |
| ➤ Eintrittsgelder                                   | € | 2.340,00                 |
| ➤ andere Erträge                                    | € | 16.739,78                |
| Insgesamt                                           | € | <u><u>112.063,02</u></u> |

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.306.389,72 € (Vorjahr 2.405.306,48 €) beinhalten:

|                                                                  |   |                            |
|------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|
| ➤ Instandhaltungskosten                                          | € | 954.567,82                 |
| ➤ umlagefähige Betriebskosten                                    | € | 1.291.903,81               |
| ➤ Erbbauzinsen                                                   | € | 3.042,80                   |
| ➤ Vertriebskosten                                                | € | 0,00                       |
| ➤ Kosten Instandhaltung/Weiterbelastung an Versicherungen/Mieter | € | 51.714,59                  |
| ➤ sonstige Kosten                                                | € | 5.160,70                   |
| Insgesamt                                                        | € | <u><u>2.306.389,72</u></u> |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

|                                   |   |                          |
|-----------------------------------|---|--------------------------|
| ➤ EDV-Kosten                      | € | 44.021,93                |
| ➤ Prüfungs- und Beratungskosten   | € | 28.198,46                |
| ➤ Büromaterial                    | € | 6.924,50                 |
| ➤ Leasing Büromaschinen           | € | 4.616,04                 |
| ➤ Beiträge                        | € | 9.608,89                 |
| ➤ Sachversicherungen              | € | 8.009,52                 |
| ➤ Autobetriebskosten              | € | 12.829,77                |
| ➤ Kfz-Versicherungen              | € | 3.200,65                 |
| ➤ periodenfremde Aufwendungen     | € | 9.412,74                 |
| ➤ sonstige sächliche Aufwendungen | € | 93.769,91                |
| Insgesamt                         | € | <u><u>220.592,41</u></u> |

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

|                            |   |                          |
|----------------------------|---|--------------------------|
| ➤ Objektfinanzierung       | € | 174.399,27               |
| ➤ Zinsen für Mietkautionen | € | 1.688,70                 |
| ➤ Avalprovision            | € | 8.750,00                 |
| ➤ Sonstige                 | € | 3.149,95                 |
| Insgesamt                  | € | <u><u>187.987,92</u></u> |

Die sonstigen Steuern betreffen mit 83.269,70 € die Grundsteuer und mit 757,29 € die Kraftfahrzeugsteuer.

### 3. Sonstige Angaben

#### a) Mitarbeiter

Die Genossenschaft für Bauen und Wohnen e.G. beschäftigte 2020 neben Vorstand durchschnittlich fünf Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft sowie zwei Auszubildende im Ausbildungsberuf zur Immobilienkauffrau. Außerdem 13 geringfügig Beschäftigte als Hauswarte oder im Bereich der Reinigung bzw. der Pflege der Außenanlagen.

#### b) Eigentümergemeinschaften

Die Guthaben auf 54 offenen Fremdkonten (Giro-, Spar- und Festgeldkonten) für 25 Eigentümergemeinschaften betragen am 31.12.2020 insgesamt 1.624.109,67 €, davon 360.990,47 € auf Girokonten und 1.263.119,20 € auf Rücklagenkonten. Die Konten werden getrennt vom Vermögen der Genossenschaft geführt.

#### c) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2020 hat es bei den Mitgliedern und dem Geschäftsguthaben folgende Veränderungen gegeben:

|                  | <b>Mitglieder</b> | <b>Anteile</b> |
|------------------|-------------------|----------------|
| Stand 01.01.2020 | 1.270             | 11.325         |
| Abgang 2020      | -44               | -280           |
| Zugang 2020      | 52                | 230            |
| Stand 31.12.2020 | 1.278             | 11.275         |

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2020 um acht Personen erhöht, die Anzahl der Geschäftsanteile um 50 Stück verringert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10.250,00 € vermindert.

Der Geschäftsanteil beträgt 205,00 € pro Mitglied und die Haftungssumme 300,00 € auf den ersten Geschäftsanteil pro Mitglied.

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich zum 31.12.2020 auf 383.400,00 €. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.400,00 € erhöht.

d) Gewinnverwendung

Hinsichtlich der Verwendung des unverteilten Bilanzgewinnes des Vorjahres in Höhe von 93.955,60 € wird auf den Ergebnisverwendungsvorschlag im Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 verwiesen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2020 von insgesamt 915.910,06 € wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 (2) der Satzung in Höhe von mindestens 10% des Jahresüberschusses, somit aufgerundet 92.000,00 €.
- Zuführung zur anderen (freien) Ergebnisrücklage gemäß § 40 (3) der Satzung in Höhe von 731.135,26 €.
- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht 92.774,80 €.

e) Prüfungsverband

Der für die Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG zuständige Prüfungsverband ist der

**Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.**

**VdW südwest**

**Franklinstraße 62; 60486 Frankfurt am Main**

f) Genossenschaftsregister

Die GBW ist eingetragen beim Amtsgericht in Frankfurt am Main unter GnR 8104.

g) Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der GBW setzt sich zusammen aus:

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Antje Rinn (ab 31.05.2021)          | Vorstandsvorsitzende |
| Klaus Minkel (ab 15.04.2021)        | ehrenamtlich         |
| Karl-Peter Schäfer (ab 27.04.2021)  | ehrenamtlich         |
| Nancy Kabisch (bis 15.04.2021)      |                      |
| Manfred Cleve (bis 19.04.2021)      |                      |
| Hans-Günther Spitz (bis 20.04.2021) |                      |

Dem Aufsichtsrat der GBW gehören folgende Mitglieder an:

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Dr. Thomas Stöhr, Bürgermeister | Vorsitzender                     |
| Edwin Lotz, Kommunalbeamter     | stellvertretender Vorsitzender   |
| Ingrid Wagner, Rentnerin        | Schriftführerin                  |
| Sigrid Wanser, Rentnerin        | stellvertretende Schriftführerin |
| Otto Dietz, Rentner             | (am 14.10.2020 verstorben)       |

#### 4. Weitere Angaben

Als Finanzreserven stehen der Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG bei drei Banken unbefristete Kontokorrent- bzw. Dispositionskredite in unterschiedlicher Höhe zur Verfügung. Insgesamt beträgt die mögliche Kredithöhe 200.000,00 €. Diese Kredite wurden im Berichtsjahr nicht beansprucht.

Als Treuhandvermögen sind wie seither die Instandhaltungsrücklagen der einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentums-Gesetz (WEG) zu nennen, wie auch die Kautionen in Höhe von 690.032,87 € unserer Wohnungsnutzer/Mieter, die in das eigene Rechnungswesen der Genossenschaft integriert sind. Als Sicherheit dient für die Kautionsgläubiger eine entsprechende Bankbürgschaft der Frankfurter Volksbank eG.

Es sind für große Instandhaltungsmaßnahmen *WE22+24/ Niddablick 8+11* bereits Aufträge in Höhe von ca. 210 T€ erteilt worden.

Bad Vilbel, den 19. August 2021

Antje Rinn  
Vorstandsvorsitzende

Klaus Minkel  
Vorstandsmitglied

Karl-Peter Schäfer  
Vorstandsmitglied

# Entwicklung des Anlagevermögens

|                                                    | im Geschäftsjahr                             |                     |                   | kumulierte Abschreibungen |                      |             | Buchwert<br>Vorjahr<br>EUR |                                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-------------|----------------------------|----------------------------------|
|                                                    | Anschaffungs- /<br>Herstellungskosten<br>EUR | Zugänge             | Umbuchungen       | Abgänge                   | Zugänge              | Abgänge     |                            | Buchwert<br>Geschäftsjahr<br>EUR |
|                                                    |                                              | EUR                 | EUR               | EUR                       | EUR                  | EUR         |                            | EUR                              |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>           | <b>63.009,24</b>                             | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>               | <b>63.009,24</b>     | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                |                                  |
| <b>Sachanlagen</b>                                 |                                              |                     |                   |                           |                      |             |                            |                                  |
| Grundstücke und Grundstücksgleiche                 | 46.564.698,92                                | 0,00                | 973.233,28        | 0,00                      | 47.537.932,20        | 0,00        | 28.643.335,23              |                                  |
| Rechte mit Wohnbauten                              |                                              |                     |                   |                           |                      |             |                            |                                  |
| Grundstücke und Grundstücksgleiche                 | 177.862,79                                   | 0,00                | 0,00              | 0,00                      | 177.862,79           | 0,00        | 129.211,81                 |                                  |
| Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten           |                                              |                     |                   |                           |                      |             |                            |                                  |
| Grundstücke Grundstücksgleiche                     | 1,00                                         | 0,00                | 0,00              | 0,00                      | 1,00                 | 0,00        | 1,00                       |                                  |
| Rechte ohne Bauten                                 |                                              |                     |                   |                           |                      |             |                            |                                  |
| Bauten auf fremden Grundstücken                    | 3.536,37                                     | 0,00                | 0,00              | 0,00                      | 3.536,37             | 0,00        | 1,00                       |                                  |
| andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 395.465,80                                   | 32.074,86           | 0,00              | 0,00                      | 427.540,66           | 0,00        | 50.556,98                  |                                  |
| <b>Summe</b>                                       | <b>47.141.564,88</b>                         | <b>32.074,86</b>    | <b>973.233,28</b> | <b>0,00</b>               | <b>48.146.873,02</b> | <b>0,00</b> | <b>28.795.401,21</b>       |                                  |
| Anlagen im Bau                                     | 476.506,24                                   | 1.018.313,65        | -973.233,28       | 0,00                      | 521.586,61           | 0,00        | 476.506,24                 |                                  |
| geleistete Anzahlungen                             | 0,00                                         | 0,00                | 0,00              | 0,00                      | 0,00                 | 0,00        | 0,00                       |                                  |
| <b>Sachanlagen insgesamt</b>                       | <b>47.618.071,12</b>                         | <b>1.050.388,51</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>               | <b>48.668.459,63</b> | <b>0,00</b> | <b>29.316.987,82</b>       |                                  |
| <b>Finanzanlagen</b>                               | <b>600,00</b>                                | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>               | <b>600,00</b>        | <b>0,00</b> | <b>600,00</b>              |                                  |
| <b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>                        | <b>47.681.680,36</b>                         | <b>1.050.388,51</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>               | <b>48.732.068,87</b> | <b>0,00</b> | <b>29.317.587,82</b>       |                                  |
|                                                    |                                              |                     |                   |                           |                      |             | <b>29.003.724,03</b>       |                                  |

# Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2020

Vorjahreszahlen in Klammern 0

## VERBINDLICHKEITEN

|                                                     | Gesamtbetrag         |                        | Restlaufzeit unter 1 Jahr |                       | Restlaufzeit 1 - 5 Jahre |                       | Restlaufzeit über 5 Jahre |                       | davon gesichert      |                        | Art und Form                       |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                                     | Euro                 |                        | Euro                      |                       | Euro                     |                       | Euro                      |                       | Euro                 |                        |                                    |
| 1. gegenüber Kreditinstituten                       | 9.711.264,25         | (11.081.520,64)        | 685.912,37                | (2.604.145,46)        | 1.955.643,46             | (2.229.080,16)        | 7.069.708,42              | (6.248.295,02)        | 9.711.264,25         | (11.081.520,64)        | Grundpfandrecht<br>Grundpfandrecht |
| 2. gegenüber anderen Kreditgebern                   | 3.085.955,26         | (3.155.853,08)         | 70.406,34                 | (69.897,79)           | 286.966,17               | (933.518,79)          | 2.728.582,75              | (2.152.436,50)        | 3.085.955,26         | (3.155.853,08)         | Grundpfandrecht<br>Grundpfandrecht |
| 3. erhaltene Anzahlungen                            | 1.465.282,55         | (1.432.093,17)         | 1.465.282,55              | (1.432.093,17)        | 0,00                     | (0,00)                | 0,00                      | (0,00)                | 0,00                 | (0,00)                 | -<br>-                             |
| 4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung             | 701.762,10           | (690.116,76)           | 11.729,23                 | (9.247,79)            | 0,00                     | (0,00)                | 690.032,87                | (680.868,97)          | 690.032,87           | (680.868,97)           | Bürgschaft<br>Bürgschaft           |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit        | 0,00                 | (2.250,00)             | 0,00                      | (2.250,00)            | 0,00                     | (0,00)                | 0,00                      | (0,00)                | 0,00                 | (0,00)                 | -<br>-                             |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 101.021,40           | (191.209,62)           | 58.326,31                 | (146.520,16)          | 42.695,09                | (44.689,46)           | 0,00                      | (0,00)                | 0,00                 | (0,00)                 | -<br>-                             |
| 7. sonstige Verbindlichkeiten                       | 43.622,15            | (68.435,58)            | 33.143,17                 | (57.068,30)           | 10.478,98                | (11.367,28)           | 0,00                      | (0,00)                | 0,00                 | (0,00)                 | -<br>-                             |
| <b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>                      | <b>15.108.907,71</b> | <b>(16.621.478,85)</b> | <b>2.324.799,97</b>       | <b>(4.321.222,67)</b> | <b>2.295.783,70</b>      | <b>(3.218.655,69)</b> | <b>10.488.324,04</b>      | <b>(9.081.600,49)</b> | <b>13.487.252,38</b> | <b>(14.918.242,69)</b> |                                    |

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

## Bericht des Aufsichtsrats GJ 2020

Der Aufsichtsrat hat in Wahrnehmung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben die Geschäftsführung des Vorstandes während des Berichtsjahres überwacht und sich durch den Vorstand mündlich und schriftlich über die laufenden Vorgänge, die jeweilige finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2019, der Geschäftsbericht, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019, die Berichte des Vorstandes, der Finanz- und Prüfungskommission sowie der Bau- und Wohnungskommission behandelt wurden. Zu den wesentlichen Punkten zählten die durchgeführten Mietanpassungen, Personalangelegenheiten, Ergebnisprognose für 2019, Wirtschaftsplan für 2020, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2019 bis 2020.

Die Finanz- und Prüfungskommission hat sich im Jahr 2020 viermal getroffen und sich mit folgenden Themen befasst: es wurden stichprobenweise Belege der Aareal Bank, Frankfurter Volksbank, Sparkasse Oberhessen und die Kassenbuchführung geprüft und mit den Sachkontenausdrucken der Buchhaltung verglichen.

Die Bau- und Wohnungskommission hat gemeinsam mit Mitarbeitern der GBW einzelne ausgewählte Wohnungen besichtigt. Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre, hat man im Jahr 2020 auf die Begehungen der anderen Wohnungen verzichtet. Zukünftig wird auf das ursprüngliche Konzept zurückgegangen, Begehungen aller Wohnungen innerhalb zweier Jahre durchzuführen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) wie folgt durchgeführt: Die Vorprüfung fand Anfang Juni 2021 und die Hauptprüfung vom 23.08. 2021 bis zum 03.09.2021 statt.

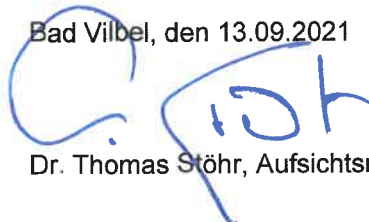
Der vorliegende Jahresabschluss 2020 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt worden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für Ihre Unterstützung und Förderung der Genossenschaft. Sein Dank gilt insbesondere den Mitarbeitern der GBW für ihr Engagement und die geleistete Arbeit sowie der gesamten Geschäftsleitung.

Bad Vilbel, den 13.09.2021



Dr. Thomas Stöhr, Aufsichtsratsvorsitzender