

**Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2019**

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- 3. Anhang**

**Baugenossenschaft Hanau eG  
Im Bangert 15  
63450 Hanau**

**Bilanz zum 31.12.2019****Aktivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.089.388,90		7.355.177,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>4.820,00</u>	7.094.208,90	6.064,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>7.094.208,90</b>	7.361.241,90
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		605.105,82	573.737,92
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	8.170,61		13.474,34
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.837,27</u>	16.007,88	27.907,74
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		644.361,84	817.190,31
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	672,20
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.265.475,54</b>	1.432.982,51
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>8.359.684,44</u></b>	<b><u>8.794.224,41</u></b>

**Bilanz zum 31.12.2019**

**Passivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	2.480,00		8.680,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>173.600,00</u>	176.080,00	159.805,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile <u>310,00 €</u>			(465,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	451.510,18		451.510,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: <u>0,00 €</u>			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	451.149,89		636.283,09
davon im Geschäftsjahr entnommen: <u>185.133,20 €</u>			(213.203,34)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.909.000,00</u>	2.811.660,07	1.909.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresfehlbetrag	-185.133,20		-213.203,34
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	<u>185.133,20</u>	0,00	213.203,34
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>2.987.740,07</b>	3.165.278,27
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>52.990,71</b>	32.696,63
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.307.718,15		4.669.992,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	192.041,15		196.029,23
Erhaltene Anzahlungen	608.885,14		537.531,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.406,36		4.110,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.808,52		152.183,38
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>12.991,96</u>	<b>5.297.851,28</b>	19.688,10
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(1.744,69)</i>		<i>(1.475,97)</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>(0,00)</i>		<i>(715,54)</i>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>21.102,38</b>	<b>16.713,95</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>8.359.684,44</u></b>	<b><u>8.794.224,41</u></b>

### Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.946.170,50	1.742.489,51
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		31.367,90	130.346,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		14.651,21	10.305,36
Sonstige betriebliche Erträge		24.658,89	44.672,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		1.321.954,21	1.244.570,75
<b>Rohergebnis</b>		<b>694.894,29</b>	683.243,51
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	114.518,93		107.397,65
b) soziale Abgaben	39.853,96	154.372,89	37.727,95
<i>davon Aufwendungen für Altersvorsorge</i>	<i>(14.540,10)</i>		<i>(13.472,82)</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen		490.987,13	482.257,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		78.683,20	84.685,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		106.184,14	134.577,55
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-135.333,07</b>	<b>-163.403,21</b>
Sonstige Steuern		49.800,13	49.800,13
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>-185.133,20</b>	<b>-213.203,34</b>
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		185.133,20	213.203,34
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# **A N H A N G**

für das Geschäftsjahr 2019

der

Baugenossenschaft Hanau eG

Mit dem Sitz in

Im Bangert 15

63450 Hanau

Eingetragen beim Genossenschaftsregister / Amtsgericht Hanau  
unter der Nummer: GnR 123

## **A. Allgemeine Angaben**

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren in Staffelform gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Änderungen.

## **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Grundlagen der Bewertung sind unverändert die tatsächlich entstandenen Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Einbeziehung angemessener Verwaltungsleistungen. Die Wohngebäude werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 70 Jahren abgeschrieben. Bei einigen Wohngebäuden, die einen besonders hohen Modernisierungsaufwand erfordern, wurde in der Vergangenheit die Nutzungsdauer auf 80 Jahre erhöht und die Abschreibung entsprechend angepasst.

Soweit Garagen gesondert errichtet wurden, beträgt der jährliche Abschreibungssatz linear 3 % und bei Abstellplätzen 10%.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 10 % und 100 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 EUR netto wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden, soweit sie nicht in einer Summe abzuschreiben sind, nach der monatlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen sind auf der Grundlage der entstandenen Fremdkosten bewertet. Sie beinhalten neben den Betriebs- und Heizkosten die Grundsteuer.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist zum Nennwert durchgeführt, dabei wurde allen erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Die passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden entsprechend dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.
2. Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 605.105,82 € (i. Vj. 573.737,92 €).
3. Die ausgewiesenen Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig.
4. Die Fälligkeiten und Sicherheiten der Verbindlichkeiten sind in dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.
5. Entwicklung der sonstigen Rücklagen:

	<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>Zuweisung</b>		<b>Entnahme</b>	<b>Stand 31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>		<b>€</b>	<b>€</b>
Gesetzliche Rücklage	451.510,18	0,00		0,00	451.510,18
Bauerneuerungs- rücklage	636.283,09	0,00	JF	185.133,20	451.149,89
Andere Ergebnis- rücklagen	1.909.000,00	0,00		0,00	1.909.000,00
	<hr/>				
	<b>2.996.793,27</b>	<b>0,00</b>		<b>185.133,20</b>	<b>2.811.660,07</b>

JF = Entnahme zur Deckung des Jahresfehlbetrages 2019 gemäß Beschluss der Verwaltungsorgane

6. Entwicklung der Rückstellungen:

		<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand 31.12.2019</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Rückstellung für unterlassene Instandh.	2019	0,00	0,00	0,00	18.294,08	18.294,08
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.294,08</b>	<b>18.294,08</b>
Prüfungskosten	2018	12.000,00	10.169,81	1.830,19	0,00	0,00
	2019	0,00	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
Jahresabschlusserstellung	2018	5.000,00	3.067,11	1.932,89	0,00	0,00
	2019	0,00	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
Steuererklärung	2019	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
<b>Summe</b>		<b>17.000,00</b>	<b>13.236,92</b>	<b>3.763,08</b>	<b>19.000,00</b>	<b>19.000,00</b>
Rückstellung f.Verwaltungskosten	2017	14.696,63	0,00	0,00	0,00	14.696,63
		<b>14.696,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.696,63</b>
Rückstellungen für Aufbewahrungskosten		<b>1.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000,00</b>
		<b>32.696,63</b>	<b>13.236,92</b>	<b>3.763,08</b>	<b>37.294,08</b>	<b>52.990,71</b>



Zu 4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	insgesamt  €	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.307.718,15 (4.669.992,88)	342.333,67 (332.471,64)	1.382.182,37 (1.140.526,21)	2.583.202,11 (3.196.995,03)	4.307.718,15 (4.627.277,87)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	192.041,15 (196.029,23)	3.988,08 (3.988,08)	15.952,32 (15.952,32)	172.100,75 (176.088,83)	192.041,15 (196.029,23)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	608.885,14 (537.531,54)	608.885,14 (537.531,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.406,36 (4.110,43)	3.406,36 (4.110,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	172.808,52 (152.183,38)	172.808,52 (152.183,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	12.991,96 (19.688,10)	12.991,96 (19.688,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamt</b>	<b>5.297.851,28</b>	<b>1.144.413,73</b>	<b>1.398.134,69</b>	<b>2.755.302,86</b>	<b>4.499.759,30</b>	<b>GPR</b>
<b>(Vorjahr)</b>	<b>(5.579.535,56)</b>	<b>(1.049.973,17)</b>	<b>(1.156.478,53)</b>	<b>(3.373.083,86)</b>	<b>(4.823.307,10)</b>	<b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht

(Vorjahr ) = Vorjahreszahlen

Zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Anschaffungs-/		Abschreibungen		Abschreibungen		Abschreibungen		Buchwert	
	historisch	2019	2019	2019	(+ / -)	Herstellungskosten	(kumuliert)	(kumuliert)	Änderung	(kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	€	€
	01.01.2019					31.12.2019	01.01.2019	im z.H.m.Abg.	31.12.2019	€	€	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>																
Grundstücke-und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.391.169,08	223.954,13	0,00	0,00	0,00	16.615.123,21	9.035.991,18	489.743,13	0,00	9.525.734,31	7.089.388,90	7.355.177,90	7.089.388,90	7.355.177,90		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.678,79	0,00	0,00	0,00	0,00	81.678,79	75.614,79	1.244,00	0,00	76.858,79	4.820,00	6.064,00	4.820,00	6.064,00		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>16.472.847,87</b>	<b>223.954,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.696.802,00</b>	<b>9.111.605,97</b>	<b>490.987,13</b>	<b>0,00</b>	<b>9.602.593,10</b>	<b>7.094.208,90</b>	<b>7.361.241,90</b>	<b>7.094.208,90</b>	<b>7.361.241,90</b>		

## II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung teilen sich auf in:

Sollmieten	1.388.623,46 €
Umlagen	575.035,97 €
Erlösschmälerungen	<u>17.488,93 €</u>

**1.946.170,50 €**

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 998,21 € und Aufwendungen in Höhe von 400,00 € enthalten.

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung teilen sich auf in:

Betriebskosten	588.821,41 €
Instandhaltungskosten	613.181,39 €
Erbbauszinsen	44.929,08 €
Mieterbelastung	4.848,14 €
Versicherungsbelastung	2.074,35 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	8.945,47 €
Fremdkosten Baubetreuung	31.780,00 €
Vermietungskosten	13.654,50 €
sonstige Aufwendungen	<u>13.719,87 €</u>

**1.321.954,21 €**

4. Die sonstigen Steuern der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 49.800,13 € beinhalten die Grundsteuer.

## D. Sonstige Angaben

### I. Mitgliederbewegungen

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Haftsumme</u>	<u>Geschäftsguthaben</u>
Anfang 2019	355	1.034	55.025 €	159.805 €
Zugänge	31	104	4.805 €	16.275 €
Übertragungen	3	8	465 €	1.240 €
Abgänge	8	16	1.240 €	2.480 €
Übertragungen	2	8	310 €	1.240 €
Ende 2019	<b>379</b>	<b>1.122</b>	<b>58.745 €</b>	<b>173.600 €</b>

Die Haftsumme beträgt zum 31.12.2019 58.745,00 € und hat sich im Geschäftsjahr um 3.720,00 € erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Jahr 2019 um 13.795,00 € erhöht (i. Vj. um 6.355,00 € erhöht).

### II. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus bereits beauftragten Handwerksleistungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind, bestehen zum 31.12.2019 nicht (i. Vj. rund 203.000,00 €).

### III. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2019 beschäftigte die Baugenossenschaft durchschnittlich:

1 Vollzeit Vorstand,

1 Vollzeit Angestellte,

1 Nebenamtlichen Vorstand und 1 geringfügig Beschäftigten.

#### IV. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt

#### V. Organe des Unternehmens

##### 1. Mitglieder des Vorstandes:

Fritzsche, Heiner	Bachelor of Science
Drefs, Christian	Vers.-Kaufmann

##### 2. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wagner, Gerhard (Vorsitzender)	Beamter a.D.
Eckart, Rainer (Stellv. Vors.)	Beamter a.D.
Halbleib, Oliver	Schreiner
Voigt, Monika	Kfm. Angestellte
Wojak, Michael	Dipl.-Ing.
Richter, Thomas	Bilanzbuchhalter
Bär, Marianne-Brunhilde	Kfm. Angestellte

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 185.133,20 €, mit einer Entnahme aus Ergebnisrücklagen in Höhe von 185.133,20 € im Rahmen einer Vorwegentnahme auszugleichen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegentnahme vorgeschlagen.

Hanau, den 23.06.2020

Der Vorstand   
Fritzsche      Drefs