



Bericht der Wohnungsgenossenschaft „Nürnberg Süd-Ost“ e.G. über das 98 Geschäftsjahr 2019

Allgemeines	03
Rechtsgrundlage	03
Organe der Wohnungsgenossenschaft	03
Ehrentafel	04
Zur wohnungspolitischen Lage	05
Wohnwirtschaftliche Tätigkeit	06
Maßnahmen des Gesetzgebers	07
Wirtschaftliche Lage	07
Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben	07
Personal- und Sozialbericht	07
Allgemeine Angaben	08
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	08
Zusammenfassung	08
Bericht des Aufsichtsrates	09
Erläuterungen zum Jahresabschluss	11
Bilanz	11
Gewinn- und Verlustrechnung	12
Bilanz zum 31.12.2019	13
Aktiva	13
Passiva	14
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019	15
Gewinnverteilung	16
VdW Bayern	17
Zusammen gefasstes Prüfergebniss	17
In den Siedlungen	19

Rechtsgrundlage

Die Wohnungsgenossenschaft „Nürnberg Süd-Ost“ e.G. wurde am 6. Februar 1921 in der Rechtsform einer Genossenschaft gegründet.

Die Eintragung ins Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg erfolgte am 7. April 1921.

Als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgte die Anerkennung mit Wirkung vom 11. Juni 1932.

Der gesetzliche Prüfungsverband gemäß Genossenschaftsgesetz ist der Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. in München.

Organe der Wohnungsgenossenschaft

a) Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 20. November 2019 ordnungsgemäß statt.
Eine außerordentliche Mitgliederversammlung fand am 12. Juni 2019 statt.

b) Vorstand

Sascha Fricke
Matthias Finck
Frank Wetzorke

c) Aufsichtsrat

Thomas Knoll, Transportleiter
Michael Ramsbeck, Technischer Berater
Roland Scherber, Drucker
Markus Pfister, technischer Angestellter
Jörg Lautner, kfm. Angestellter
Holger Schießl, Grafiker

Vorsitzender
stellvertr. Vorsitzender

Wegen der Corona-Pandemie findet 2020 keine Mitgliederversammlung statt.
Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, deren Amtszeit dieses Jahr abläuft, bleiben im Amt, bis die jeweiligen Nachfolgewahlen im nächsten Jahr erfolgen.

Ehrentafel - Verstorbene Mitglieder 2019

Gehann	Monika
Maisel	Helene
Herrmann	Dietrich
Degenhardt	Rosa
Degenhardt	Mathias
Haas	Eleonore
Zolnhofer	Helmut
Lehr	Waltraud
Thanner	Ingeborg
Groh	Else
Wieczorek	Eveline
Breit	Barbara
Knoll	Karl-Heinz
Berthold	Rosalia
Serwe	Luise

Ehre Ihrem Andenken

Zur wohnungspolitischen Lage

Seit mehr als 100 Jahren prägen Wohnungsgenossenschaften die Wohnungsmärkte in Deutschland. Über neun Prozent des Mietwohnungsbestands in Deutschland ist in genossenschaftlicher Hand. Wohnungsgenossenschaften sind wichtig: Sie schaffen und sichern bezahlbaren Wohnraum und stabile Nachbarschaften.

Die Politik verweist immer wieder auf das Modell des genossenschaftlichen Wohnens, um bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Erst kürzlich haben Berliner Mieter, bedroht von der Übernahme durch Investment-Firmen, eine Genossenschaft gegründet und ihren Wohnkomplex erworben.

Dies alles zeigt, welch hohen sozialen und gesellschaftlichen Wert eine Wohnungsgenossenschaft darstellt. Alleine an der Entwicklung der Mietpreise in Nürnberg lässt sich die besondere Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften ablesen. Nach aktuellem Stand liegt der durchschnittliche Mietpreis in Nürnberg bei 12,05 €/qm. In unserer Genossenschaft liegt er bei 5,90 €/qm.

Die Wohnungsbaugenossenschaft stellt also ein absolutes Erfolgsmodell auf dem Wohnungsmarkt dar, erst recht wenn man an das lebenslange Wohnrecht, die Mitbestimmung und die Erfolgsbeteiligung denkt.

Leider aber ist dieses Erfolgsmodell kein Selbstläufer. Immer mehr Rahmenbedingungen erschweren das Wirtschaften mit den vorhandenen Mitteln. So entwickeln sich die Ausgaben für notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fast ebenso rasant wie die Preise auf dem freien Wohnungsmarkt. Gesetzliche Bestimmungen erfordern hohe Investitionen genauso wie Auflagen im Rahmen des Ensembleschutzes, die zu einer deutlichen Verteuerung von Sanierungsmaßnahmen führen.

Hier brauchen die Genossenschaften mehr Unterstützung seitens der Politik. Einerseits auf die Wichtigkeit der Genossenschaften für bezahlbaren Wohnraum zu verweisen, andererseits aber die Kosten über immer mehr Auflagen in die Höhe zu treiben, wird auf Dauer nicht funktionieren.

Dank der Unterstützung unserer Mitglieder konnten wir nach kontroverser Diskussion im letzten Jahr einen wichtigen Beschluss bezüglich der Anzahl der Mitgliederanteile fassen. Dieser Schritt war enorm wichtig und mit der erfolgreichen Umsetzung hat sich gezeigt, wie gut der Zusammenhalt in unserer Genossenschaft ist.

Mit diesem Rückhalt lassen sich nun die weiteren Herausforderungen bezüglich der Bestandserhaltung, Modernisierung und Erbbaurecht angehen. Auch gegenüber unseren Geschäftspartnern wie zum Beispiel den Banken und der Stadt Nürnberg, können wir als starker Verhandlungspartner gegenübertreten.

Hierzu trägt ebenso die gute Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und die Umsetzung und Abwicklung in der Verwaltung bei.

Wir als Vorstände sind für den Rückhalt in der Mitgliedschaft und bei den Organen sehr dankbar, auch wenn wir uns bewusst sind, dass nicht jede unserer Entscheidungen für Begeisterung sorgt. In Summe aber können wir alle uns auf die starke Gemeinschaft im Sinne des Genossenschaftsgedankens verlassen.

Lassen Sie uns gemeinsam diesen erfolgreichen Weg weiter beschreiten und getreu dem Motto von Friedrich Wilhelm Raiffeisen, einem der Stammväter der Genossenschaften in Deutschland, handeln: „Was man nicht allein durchsetzen kann, dazu soll man sich mit anderen verbinden.“

Wohnwirtschaftliche Tätigkeit

Nachstehend geben wir Ihnen den Umfang der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb unserer Siedlungen bekannt.

Der Umfang unseres Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 verfügt die Genossenschaft über eine Bilanzsumme von rund € 29,1 Millionen.

Der bewirtschaftete Bestand gliedert sich wie folgt auf:

Wohneinheiten in 288 Häusern	981
gewerbl. Mieteinheiten (Gaststätten, Arztpraxen, Läden usw.)	17
Garagen	165
Kfz-Stellplätze	107
Sonstige	18

Auf den Wohnungsbestand entfallen:

Wohnungen im Altbau	625
Wohnungen im Neubau	356
davon sind	
Wohnungen preisgebunden	0

Wohnungen auf Erbbaugrundstücken:

Siedlung I	56
------------	----

Diese alle zu verwalten, instand zu halten und zu modernisieren war in 2019 unser erklärtes Ziel. Für Modernisierungen und Instandhaltungen wurden rund € 1.939.900,00 ausgegeben.

In der Siedlung I wurden Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen mit einem Auftragsvolumen von rund € 219.200,00 getätigt.

Für die Siedlung am Hasenbuck kann berichtet werden, dass Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen mit einem Auftragsvolumen von rund € 1.332.900,00 getätigt wurden.

Die weiteren Wohnanlagen in Langwasser, Roßtal und Lauf a.d. Pegnitz benötigten Aufwendungen von rund € 387.800,00.

Die aufgezeigten Instandhaltungen bzw. Modernisierungen forderten von der Verwaltung einen großen Einsatz, zumal die übrigen Verwaltungsaufgaben umfangreicher wurden. Unser Ziel wird weiterhin der Unterhalt und Erhalt der Wohnungen sein. Diesem Ziel wollen wir uns in den nächsten Jahren stellen, weshalb wir um Ihre Unterstützung und Ihr Verständnis bitten.

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit ist gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2019	1236	4768
Zugang bis zum 31. Dezember 2019	71	1297
ausgeschiedene Mitglieder (Bericht. Vorjahr, nachrichtlich)	85	964
durch Tod in früheren Jahren	4	13
durch Tod	13	36
durch Übertragung Tod	2	10
durch Aufkündigung	56	248
durch Aufkündigung Übertragung	1	2
durch Ausschluss	9	38
durch Teilaufkündigung nutzungsbezogener Anteile	0	617
Stand am 31.12.2019	1222	5101

Die Geschäftsguthaben sämtlicher Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 79.945,00 vermehrt.

Personal- und Sozialbericht

Im Berichtsjahr 2019 waren 3 nebenamtliche Vorstände verantwortlich.

Im Verwaltungsbereich sind tätig:

- 1 Geschäftsführer
- 5 kaufmännische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte)

Im Regiebetrieb waren eingesetzt:

- 1 Installateur
- 1 Gärtner
- 1 Hauswart (Langwasser)
- 1 Hauswart (Roßtal)

In unseren genossenschaftseigenen Waschanlagen Andreas-Hofer-Straße 33 und Immelmannstraße 4 ist je 1 Kraft als Aufsicht in Teilzeit beschäftigt.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2019.

Allgemeine Angaben

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen gemindert. Sonderabschreibungen erfolgten nicht.

Für die Abnutzung der Wohngebäude wurde eine Nutzungsdauer von 25 - 80 Jahren, für Garagen von 20 Jahren angesetzt.

Die übrigen Sachanlagen wurden linear nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angegeben. Fremdkapitalzinsen sind in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen worden.

Zusammenfassung

Als Ihre Verwaltung können wir für das zurückliegende Geschäftsjahr 2019 feststellen, dass die an uns gestellten Aufgaben erfüllt wurden.

Der Prüfungsverband Bayerischer Wohnungsunternehmen hat dieses in seinem letzten Prüfungsbericht wieder eindeutig und zweifelsfrei unterstrichen. Der von uns beschrittene Weg zum Erhalt und Fortbestand der Wohnungsgenossenschaft wird fortgesetzt.

Für die nächsten Jahre gehen wir von den Fortschreibungen der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus, die uns mit Sicherheit fordern werden.

Sehr geehrte Mitglieder, die von Ihnen gewählten nebenamtlichen Vorstände und ehrenamtlichen Aufsichtsräte bitten weiterhin um Unterstützung bei der Bewältigung der Aufgaben.

Danken wollen wir auch dem Büropersonal, den Handwerkern und allen öffentlichen Dienststellen, die uns unterstützt haben.

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Nürnberg Süd-Ost e.G. für das Geschäftsjahr 2019

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes über die aktuellen Themen unterrichten lassen.

Insbesondere über die vom Vorstand beabsichtigte Geschäftspolitik einschließlich der Finanz- und Investitionsplanung, hat sich der Aufsichtsrat fortlaufend unterrichten lassen. Die Geschäftsführung wurde pflichtgemäß überwacht.

Hierfür fanden regelmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates, sowie gemeinsame Sitzungen mit dem Gesamtvorstand und der Verwaltung statt. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst.

Der Aufsichtsrat hat zudem mit wechselnden Vertretern an den Vorstandssprechstunden teilgenommen und die darin vorgetragenen Anliegen im Gremium besprochen.

Die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgegebenen Aufgaben wurden somit auch im Geschäftsjahr 2019 vom Aufsichtsrat wahrgenommen.

Zudem finden regelmäßig Begehungen der einzelnen Siedlungen durch den Aufsichtsrat statt, welche in gemeinsamen Sitzungen mit Vorstand und Verwaltung im Nachgang besprochen werden.

Der Aufsichtsrat stimmt nach gemeinsamer Besprechung mit dem Vorstand dem Jahresabschluss 2019 sowie dem Geschäftsbericht zu.

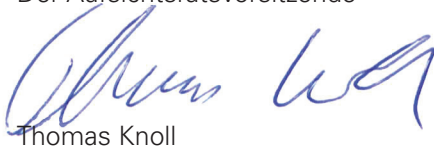
Zusätzlich erfolgte die jährliche Prüfung durch den VdW Bayern „Verband bayerischer Wohnungsunternehmen“. Die Prüfung umfasste die Buchführung, den Jahresabschluss und den Bericht des Geschäftsjahres 2019, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse und Geschäftsführung.

Der VdW Bayern stellt auch im Geschäftsjahr 2019 die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung fest. Buchführung, Bilanzierungs- und Bewertungsregeln entsprachen den gesetzlichen Vorgaben. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß. Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

Durch das große Engagement der Vorstandschaft, des Aufsichtsrat, der Verwaltung sowie der Mitglieder konnte 2019 die Beschlussfassung über die Satzungsänderung §17 Abs. 2 zur positiven Abstimmung für unsere Genossenschaft getätigt werden.

Der Aufsichtsrat spricht den Vorständen Matthias Finck, Frank Wetzorke, Willi Pfister und auch Sascha Fricke (seit 02.11.2019), und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Nürnberg Süd-Ost e. G. seinen Dank für die, im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus und bedankt sich bei den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Thomas Knoll



2019
Bilanz

Bilanz

Die Summe Aktiva	€	29.091.759,31
Die Summe Passiva	€	29.091.759,31
Bilanzgewinn	€	77.104,17

Aktiva

Unter „Sachanlagen“ sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, mit anderen Bauten, Grundstücke ohne Bauten, Maschinen und maschinelle Anlagen, Werkzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Den Abschreibungen der Wohngebäude ist unverändert eine grundsätzlich 80-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Als Finanzanlagen sind eine Beteiligung am Stammkapital der BZGmbH, sowie 10 Geschäftsanteile an der SpardaBank Nürnberg ausgewiesen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 944.268,73 noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie € 15.821,12 noch nicht abgerechnete Heizungskosten ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält eine Forderung an das Finanzamt (€ 2,05).

Die Position „Flüssige Mittel und Bausparkasse“ setzt sich aus einem Kassenbestand (€ 679,24) und elf Bankguthaben (€ 446.286,23) zusammen, sowie Bausparguthaben in Höhe von € 1.650.560,21.

Zum Erwerb der Erbbaugrundstücke in Siedlung I (Zuteilung in 2030) wird ein Bausparvertrag angespart.

Passiva

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf € 1.543.515,00, darin sind € 157.335,00 Guthaben der am Jahresende ausgeschiedenen Mitglieder enthalten.

Unter „Andere Ergebnismrücklagen“ sind satzungsmäßige Rücklagen (€ 2.099.395,91), Ergebnismrücklagen aus dem Jahresüberschuss 2019 (€ 1.350.000,00), weitere Ergebnismrücklagen (€ 9.037.641,17) ausgewiesen. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält im Wesentlichen Posten für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Aufbewahrungskosten sowie für noch nicht genommenen Urlaub.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind durch Einzelaufstellung nachgewiesen.

Unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind im Wesentlichen ausgewiesen:

- Verbindlichkeiten:
- Dividendenzahlung für 2018
 - des Pensions-Sicherungs-Vereins
 - aus abzuführende KapEst + SolZ + KiSt
 - Sozialversicherungsabgaben
 - Vormerkgebühren

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse, aktivierte Eigenleistungen sowie sonstige betriebliche Erträge ergeben summarisch die Gesamtleistung. Davon abgezogen werden die Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Erbbauzinsen.

Das verbleibende Rohergebnis beträgt € 3.495.159,05. Vermindert um Löhne und Gehälter, die sozialen Abgaben sowie die Aufwendungen für Altersversorgung ergibt sich eine Zwischensumme in Höhe von € 2.884.556,67.

Durch Abschreibungen auf Sachanlagen, sonstige betriebliche Aufwendungen (sächliche Verwaltungskosten), Wertpapier- und Zinserträge, Zinsaufwendungen und sonstige Steuern (hauptsächlich Grundsteuern) ermittelt sich ein Jahresüberschuss von € 1.467.076,67.

Nach Erhöhung der Rücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 77.104,17.

Der Vorstand dankt allen, die die Wohnungsgenossenschaft bei ihrer Aufgabe der Bereitstellung und Schaffung von Wohnraum zu bezahlbaren Nutzungsgebühren unterstützt haben. Insbesondere gilt der Dank der Stadt Nürnberg, der Bayerischen Landes-Bodenkreditanstalt, dem Markt Roßtal, der Sparkasse Nürnberg, der HypoVereinsbank und der SpardaBank.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern und dem Aufsichtsrat für das entgegengebrachte Vertrauen, sowie allen Firmen, die im Geschäftsjahr 2019 für die Wohnungsgenossenschaft tätig waren.

Aktiva (in €)**A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werken	3.966,00
--	----------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.634.388,49
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.447,00
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.000,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	1,02
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.923,00
6. Anlagen im Bau	272.095,46
	<u>25.990.854,97</u>

III. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen	6.962,28
----------------------	----------

B. Umlaufvermögen**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und anderer Vorräte**

1. Unfertige Leistungen	960.089,85
2. Andere Vorräte	6.877,21
	<u>966.967,06</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	25.064,65
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr EUR	(96,80)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	46,59
	<u>25.111,24</u>

III. Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten

446.965,47

IV. Bausparguthaben

1.650.560,21

Rechnungsabgrenzungsposten

372,08

Summe Aktiva

29.091.759,31

Passiva (in €)**A. Eigenkapital****I. Geschäftsguthaben**

1a. Ausgeschiedene Mitglieder	82.110,00
1b. gekündigter Anteil verbl. Mitglieder	71.400,00
2. Verbleibende Mitglieder	1.295.785,00

II. Kapitalrücklage

Beitrittsgelder	22.406,53
-----------------	-----------

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	647.892,50
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	(39.972,50)
2. Andere Ergebnisrücklagen	12.487.037,08
davon aus Bilanzgewinn 2018 eingestellt	(32.405,03)
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(1.350.000,00)

IV. Bilanzgewinn	77.104,17
------------------	-----------

Eigenkapital, gesamt	14.683.735,28
-----------------------------	----------------------

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	384.208,00
2. Sonstige Rückstellungen	80.110,00

Rückstellungen, gesamt	464.318,00
-------------------------------	-------------------

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.688.061,31
2. Erhaltene Anzahlungen	1.033.692,26
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.822,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	15.402,74
5. Sonstige Verbindlichkeiten	86.193,05
davon aus Steuern	(13.533,33)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(4.937,07)

Verbindlichkeiten, gesamt	13.920.172,26
----------------------------------	----------------------

Rechnungsabgrenzungsposten	23.533,77
-----------------------------------	------------------

Summe Passiva	29.091.759,31
----------------------	----------------------

Gewinn- und Verlustrechnung (in €)

1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.725.659,66	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.672,52</u>	5.729.332,18
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		23.395,20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		26.805,17
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>119.485,83</u>
Gesamtleistung		5.899.018,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>-2.403.859,33</u>
Rohergebnis		3.495.159,05
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		-504.556,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		-106.046,35
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-831.699,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-173.675,98</u>
Betriebsergebnis		1.879.181,03
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.677,18
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.615,99
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-307.677,44
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,72</u>
13. Ergebnis nach Steuern		1.594.797,48
14. Sonstige Steuern		<u>-127.720,81</u>
15. Jahresüberschuss		<u>1.467.076,67</u>
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	-39.972,50	
b) in andere Ergebnisrücklagen	<u>-1.350.000,00</u>	-1.422.377,53
17. Bilanzgewinn		<u>77.104,17</u>

Vorschlag zur Gewinnverteilung:

2,5 % Dividende aus € 1.215.840,00	€ 30.399,64
Rest in die freie Rücklage	€ 46.704,53
 Insgesamt	 € 77.104,17

Zur Anwendung kommt das Abgeltungssteuerverfahren. Abgezogen werden müssen 25% Kapitalertragssteuer, 5,5% Solidaritätszuschlag aus dem Betrag der Kapitalertragssteuer und ggfs. Kirchensteuer.

Anmerkung:

Auf einen Geschäftsanteil von € 255,00 entfällt eine auszuzahlende Dividende in Höhe von € 4,69 ohne Freistellungsauftrag / Nichtveranlagungsbescheinigung / Kirchensteuermerkmal.



VdW Bayern

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt; sie ist im Berichtsjahr zufrieden stellend.



VdW Bayern

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Wir weisen darauf hin, dass die Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnissrücklagen durch die Mitgliederversammlung zu legitimieren ist.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 18. September 2020

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Kudla)
Wirtschaftsprüferin

(gez. Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer

Für die Richtigkeit des

Abdrucks: München, 6.10.2020

Bettina Kudla
Wirtschaftsprüferin und
Steuerberaterin

Waschsalon

Als Service für unsere Mitglieder bieten wir in den Siedlungen (I + II Immelmannstraße 4, 90478 Nürnberg und Andreas-Hofer-Straße 33, 90461 Nürnberg) je einen genossenschaftseigenen Waschsalon mit Heißmangel an. Diese Einrichtungen stehen unseren Mitgliedern kostengünstig zur Verfügung. Nutzen Sie diese und tragen Sie somit zum Erhalt bei.

Öffnungszeiten:

Siedlung I / Immelmannstr. 4
 Dienstag 9.00 - 13.00 Uhr
 Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr
 Donnerstag 9.00 - 13.00 Uhr

Siedlung II / Andreas-Hofer-Str. 33
 Dienstag 9.00 - 13.00 Uhr
 Mittwoch 9.00 - 13.00 Uhr
 Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr

Café

Mike D'Ambrosio

Richthofenstr. 4, 90478 Nürnberg
 Telefon: 0911/36810017

Öffnungszeiten:

Montag + Dienstag	Ruhetag
Mittwoch - Freitag	13.00 - 18.00 Uhr
Samstag - Sonntag	14.00 - 18.00 Uhr
Feiertage	14.00 - 18.00 Uhr
(außer Mo + Di)	

Gaststätten

Siedlung I

JAMAS

Griechisches Restaurant
 Richthofenstr. 4, 90478 Nürnberg
 Telefon: 0911/23 73 63 36
 Mobil: 0176 22 74 72 22

Öffnungszeiten:

Montag	17.00 - 23.00 Uhr
Dienstag	Ruhetag
Mi - Fr	17.00 - 23.00 Uhr
Samstag	11.00 - 14.30 Uhr
	17.00 - 23.00 Uhr
Sonntag	11.00 - 23.00 Uhr

Warme Küche bis 22.30 Uhr

Siedlung II

Gaststätte Südtiroler Platz

Speckbacherstraße 20, 90461 Nürnberg
 Telefon: 0911/45 20 70
 E-Mail: romyhai@hotmail.de
www.suedtiroler-platz.de

Öffnungszeiten:

Montag-Samstag	11.00 - 14.30 Uhr
	17.00 - 22.00 Uhr
Warme Küche	11.00 - 14.00 Uhr
	17.00 - 21.00 Uhr

ab November Montag und Dienstag Ruhetag

Sonntag	11.00 - 15.00 Uhr
Warme Küche	11.00 - 14.00 Uhr
Bei Feierlichkeiten nach Vereinbarung	

