



Genossenschaftliches Wirtschaften verstehen:

Geschäftsberichte, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung



**Eine Handreichung (nicht nur) für Vertreter*innen
zusammengestellt von den
GENOSSENSCHAFTER*INNEN**

Vorstände sind i.d.R. nicht sehr auskunftsfreudig und wollen im Wirtschaften nicht gestört werden. Auf der Generalversammlung aber müssen sie Rede und Antwort stehen, denn Vertreter*innen haben Fragerecht. Je treffender und präziser Fragen gestellt werden, um so größer sind die Aussichten, von Vorstand und Aufsichtsrat (AR) mehr zu erfahren als die übliche Selbstbeweihräucherung. Mit dieser Handreichung wollen wir eine kurze, kompakte Einführung in die zentralen Begriffe der Rechnungslegung geben.



Diese Handreichung soll auch dazu anregen, einen Blick in den Geschäftsbericht der eigenen Genossenschaft zu werfen. Für schnelle Notizen bietet sich die "Spalte mit dem Stift" an.



... und bei uns?

Eine gute Kenntnis des jährlich vorgelegten Geschäftsberichts ermöglicht:

- **sich selbst ein Bild zu machen über das Wirtschaften der Genossenschaft**
- **kritische Punkte herauszuarbeiten, die Anlass für Fragen sind. Das können die Angemessenheit von Nutzungsentgelten, Personalkosten oder der Gewinnverwendung sein. (Im folgenden verwenden wir auch "Miete" stellvertretend für "Nutzungsentgelt".)**
- **andere Vertreter*innen bzw. Mitglieder aufmerksam machen, wo etwas im Argen liegt. Dazu ist gerade die Generalversammlung eine gute Gelegenheit.**

Die Erfahrung zeigt, dass Vorstände und Aufsichtsratsmitglieder durchaus auf kritische Nachfragen reagieren und ihre Aufstellungen erläutern. Ein gutes Verständnis der wirtschaftlichen Verfasstheit der Genossenschaft ist dafür eine Voraussetzung.

Der Geschäftsbericht umfasst mehrere Teile: den "Bericht zum Geschäftsverlauf", der unterschiedlich umfangreich ausfällt, und die gesetzlich vorgeschriebene

| Geschäftsbericht | | | |
|--|---------------------|-----|-------------|
| (Illustrierter) Bericht über den Jahresverlauf | Rechnungslegung (§) | | |
| | Bilanz | G+V | Lagebericht |

Rechnungslegung mit Jahresabschluss, Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV). Seine Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben, trotzdem stellen gerade größere Genossenschaften ihre Geschäftsberichte auf ihre Homepage. Im Bundesanzeiger werden aber auch Grundlageninformationen veröffentlicht, meistens mit einiger zeitlicher Verzögerung (<https://www.bundesanzeiger.de/>).

Grundlage dafür sind die Offenlegungspflichten des Handelsgesetzbuchs. Im Handelsrecht sind wichtige Rechtsnormen für Kaufleute, aber auch für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften festgelegt.

Der Geschäftsbericht einer Genossenschaft vermittelt Informationen über den Geschäftsverlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres einer Genossenschaft, insbesondere des Jahresabschlusses. Der Jahresabschluss einer Genossenschaft besteht aus: Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht, wobei kleine Genossenschaften (ohne Kreditgenossenschaften) auf die Aufstellung eines Lageberichts verzichten können.

Der **Bericht zum Geschäftsverlauf** stellt die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr dar - häufig garniert mit schönen Bildern von glücklichen Bewohner*innen. Dieser wenig formalisierte Bericht ist oft eine wichtige Quelle, da hier häufig auch Zahlen (z.B. Wohnungen, Durchschnittsmiete usw.), der Stand von Sanierungsmaßnahmen und



... und bei uns?

Neubauprojekten erläutert werden, die in der offiziellen Rechnungslegung nicht auftauchen.

Verpflichtend ist für Genossenschaften der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie ggf. einem Lagebericht. Der Lagebericht soll einen Gesamtüberblick über das Unternehmen geben. Das tut er, indem er auf den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage der Genossenschaft eingeht. Außerdem betrachtet er Zukunftsaussichten in Form von Prognosen, analysiert und kommentiert Chancen und Risiken. Allerdings ist er oft wenig ergiebig.

Bei all dem Folgenden gilt die Faustregel: Der Jahresbericht eines Geschäftsjahrs allein hat nur begrenzte Aussagekraft, erst mit der Betrachtung einer Zeitreihe entsteht ein umfassendes Bild. Die meisten Genossenschaften veröffentlichen ihren Geschäftsbericht im Netz. Sinnvoll ist es darum, in einem ersten Schritt zentrale Kennziffern der letzten Jahre zu erfassen, die dann Jahr für Jahr fortgeschrieben werden.

Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Inhalt und Umfang der Rechnungslegung sind in Deutschland rechtlich im Handelsgesetzbuch (HGB) niedergelegt. Für eine Genossenschaft sind die §§ 238 bis 263 HGB sowie die §§ 336 bis 339 HGB und mit gewissen Einschränkungen auch die §§ 264 bis 289 des HGB anzuwenden.

Jahresabschluss und Lagebericht sind vom Vorstand einmal im Jahr aufzustellen. Bei den meisten Genossenschaften läuft das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12., einige weichen davon ab (die BBG z.B. 1.10 bis 30.9.). Nach dem gesetzlichen Leitbild soll der Jahresabschluss drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres endgültig aufgestellt sein. Mit dessen Aufstellung wird darum schon direkt nach Ablauf des Geschäftsjahres begonnen. Die Vertreterversammlungen finden in der Regel ein halbes Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres statt.

Prüfung

Jede Genossenschaft muss einem Prüfverband angehören, der den Jahresabschluss und den Lagebericht überprüft und zusätzlich auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (die Arbeit des Vorstandes) bescheinigt. Welchem Prüfverband die Genossenschaft angehört, ist Entscheidung der Genossenschaft. Der größte Verband, der „Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen“ (BBU) ist wegen seiner Politik in den letzten Jahren in die Kritik geraten. Die meisten neueren Genossenschaften sind deswegen nicht (mehr) beim BBU, sondern beim „Prüfverband kleiner und mittlerer Genossenschaften“ (PKMG).



... und bei uns?

Ob der Vorstand oder die Mitglieder über die Zugehörigkeit zu einem Prüfverband entscheiden, ist in der Satzung festgelegt. (Mehr zum Unternehmensnetzwerk BBU unter <https://www.genossenschafter-innen.de/2023/01/31/unter-der-lupe-der-bbu/>).

Wenn die Prüfung der Vorlage des Vorstandes beendet ist - das ist in der Regel vier bis sechs Wochen nach Vorlage - kommt der Aufsichtsrat zu einer außerordentlichen Sitzung zusammen und diskutiert den Jahresabschluss, den Lagebericht und auch den Prüfbericht. Die Stellungnahme des Aufsichtsrates, das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbands, der Jahresabschluss und der Lagebericht werden schließlich schriftlich an alle Vertreter*innen als Unterlage für die Vertreterversammlung verschickt, die den Jahresabschluss "feststellt". Die Versammlung kann frühestens 14 Tage (Satzung) nach der Einladung stattfinden.

Vertreterversammlung und Feststellung des Jahresabschlusses

Die "Feststellung des Jahresabschlusses" macht den Jahresabschluss rechtsverbindlich. Diese Feststellung obliegt der Vertreterversammlung. Dort stellen Vorstand, Aufsichtsrat und i.d.R. der Vertreter des Prüfverbandes den Jahresabschluss und die Prüfergebnisse dar. Jede*r Vertreter*in kann Fragen an Vorstand und AR stellen und auch an den Prüfer, wenn sie seinen Prüfungsauftrag betreffen.

Die Möglichkeit des Nachhakens sollte gut genutzt werden, denn hier bietet sich eine Chance, über Lage und Politik der Genossenschaft zu diskutieren. Das setzt eine gute Vorbereitung voraus.

In der Regel erfolgt die Feststellung durch einfache Mehrheit, genaueres ist in der Satzung geregelt. Nur ein festgestellter Jahresabschluss kann im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht werden und dient gleichzeitig als Grundlage für die Ertragssteuerfestlegung durch das Finanzamt sowie die Beurteilung der Kreditwürdigkeit durch die Banken.

Die Bestandteile des Jahresabschlusses

| Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 2020 | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|---|
| Bilanz zum 30.09.2020 | | | |
| Aktiva | | | |
| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | |
| | € | € | € |
| A – Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 19.205,19 | 20.300,96 | |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 293.759.422,98 | 300.044.602,03 | |
| 2. Grundstück mit Geschäftsbau | 795.342,56 | 811.074,56 | |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.452.411,31 | 1.315.334,13 | |
| 4. Bauvorbereitungskosten | 552.918,29 | 163.662,52 | |
| III. Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | 66.000,00 | 66.000,00 | |
| Anlagevermögen insgesamt | 296.645.300,33 | 302.420.974,20 | |
| B – Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke mit fertigen Bauten | 507.405,42 | 507.405,42 | |
| 2. Unfertige Leistungen | 12.310.542,19 | 12.239.427,13 | |
| 3. Andere Vorräte | 0,00 | 1,00 | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 157.092,36 | 99.877,92 | |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 246.136,33 | 318.933,90 | |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.603.865,03 | 1.302.695,57 | |
| 2. Bausparguthaben | 1.793.514,87 | 1.786.936,73 | |
| C – Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 237,80 | 0,00 | |
| Bilanzsumme | 313.264.094,33 | 318.676.251,87 | |

| Passiva | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------|
| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | |
| | € | € | € |
| Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 330.800,00 | 344.867,67 | |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 19.579.913,24 | 19.406.316,64 | |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 61.600,00 | 76.600,00 | |
| <small>Rückständige fällige Zahlungen auf Geschäftsanteile: 3.203,94 €</small> | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 7.753.000,00 | 7.153.000,00 | |
| <small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 600.000 €</small> | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 8.300.000,00 | 8.300.000,00 | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 57.793.019,42 | 55.766.652,09 | |
| <small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.626.367,33 €</small> | | | |
| III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr | | 3.920.120,23 | 0,00 |
| IV. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 0,00 | 3.894.334,18 | |
| 2. Jahresüberschuss | 5.252.734,66 | 28.786,05 | |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 2.626.367,33 | 3.000,00 | |
| Eigenkapital insgesamt | 100.364.820,22 | 94.967.556,63 | |
| B – Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 3.002.121,00 | 2.983.373,00 | |
| 2. Steuerrückstellungen | 44.368,00 | 0,00 | |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 860.232,00 | 913.894,19 | |
| C – Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 180.449.420,98 | 184.342.365,79 | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 13.190.581,37 | 17.554.041,26 | |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 12.297.566,03 | 12.165.996,46 | |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 385.143,11 | 362.983,20 | |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.522.367,64 | 5.193.906,54 | |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 147.263,50 | 185.130,74 | |
| <small>davon aus Steuern: 77.743,42 €</small> | | | |
| D – Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 210,48 | 7.004,06 |
| Bilanzsumme | 313.264.094,33 | 318.676.251,87 | |



... und bei uns?

1. Die Bilanz

Die Bilanz gibt Auskunft darüber, wo das Geld herkommt und worin es angelegt ist. Sie ist eine kurz gefasste Gegenüberstellung von Vermögen (Aktiva) und Schulden (Passiva) in Kontenform. Die Bilanz folgt einer Stichtagslogik und vergleicht verschiedene Zeitpunkte (Werte jeweils zu einem Stichtag im Vergleich zum Vorjahresstichtag). Zusammen mit der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) gibt sie wichtige Hinweise auf das Wirtschaften und den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft. Die GuV dagegen umfasst einen Zeitraum und gibt den Kapitalfluss über das gesamte Geschäftsjahr hinweg an.

Die Bilanz liest sich wie ein zweiseitiges Buch mit Aktiv- und Passivseite. Die Summen beider Seiten ergeben immer denselben Wert: Bei jeder Genossenschaft entsprechen die Aktiva genau der Summe der Passiva.

Die **Aktivseite** stellt die Mittelverwendung dar: Hier wird gezeigt, welche Ansprüche das Unternehmen mit den ihm zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Mitteln erworben hat. Diese Ansprüche können Geldmittel (z.B. Kasse, Bankkonten), Produktionsmittel (bei Genossenschaften v.a. Grundstücke und Gebäude), Rohstoffe, aber auch Forderungen z.B. gegenüber säumigen Nutzer*innen (Bewohner*innen) sein. Die Aktivseite ist also die modellhafte Abbildung des Vermögens der Genossenschaft.

Das Vermögen der Häuser und Grundstücke einer Genossenschaft ist in der Regel der wichtigste Teil der Aktiva. Grundsätzlich dürfen Genossenschaften auf der Aktivseite nur solche Vermögensgegenstände aufführen, deren Eigentümerin sie ist. Das sind v.a. die im Grundbuch eingetragenen Grundstücke und Gebäude.



... und bei uns?

Nicht die Mitglieder, sondern ausschließlich die Genossenschaft ist Eigentümerin der bilanzierten Vermögenswerte. Das gleiche gilt für die Schulden.

Die Bilanz unterscheidet zwischen Anlagevermögen und Umlaufvermögen.

Zum **Anlagevermögen** gehört alles, was langfristig im Unternehmen gebunden ist und dem Betriebszweck dient, also Grundstücke, technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Fahrzeuge, geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau. Eine geringere Rolle spielen bei Genossenschaften immaterielle Vermögensgegenstände (z.B. Lizenzen und Patente) und Finanzanlagen (Beteiligungen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen oder Wertpapiere des Anlagevermögens). Die Finanzierung des Anlagevermögens (Passivseite) sollte langfristig mit dem Betrieb zur Verfügung stehenden Kapital erfolgen (Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital). Werden kurzfristige Kredite zur Zwischenfinanzierung des Anlagevermögens herangezogen, ist auf Dauer eine Konsolidierung anzustreben.

Das **Umlaufvermögen** umfasst alles, was nicht dauerhaft im Betrieb gebunden ist, also Vorräte, Forderungen (z.B. aus Vermietung), Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten.

Die **Passivseite** stellt die Mittelherkunft dar. Dabei wird zwischen Fremdkapital und Eigenkapital unterschieden. Das Eigenkapital umfasst die Mittel, die keinem Rückzahlungsanspruch Dritter unterliegen, d. h. insbesondere die aus dem Unternehmen selbst erwirtschafteten Rücklagen und nicht ausgeschüttete Gewinne. Das Fremdkapital umfasst Mittel, die von Dritten (zeitlich befristet) zur Verfügung gestellt werden, beispielsweise Darlehen und Lieferantenkredite oder Anzahlungen auf die Betriebskosten. Die von den Mitgliedern eingezahlten Anteile werden als Eigenkapital auf der Passivseite verstanden, obwohl sie, da sie ggfs. zurückzuzahlen sind, in strengem Sinne Verpflichtungen der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern sind.

Das Eigenkapital ergibt sich aus der Differenz der Summe aller Aktiva vermindert um die Summe des Fremdkapitals. Die Eigenkapitalquote bezeichnet den Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme, sie ist ein wichtiger Hinweis auf die finanzielle Solidität der Genossenschaft. Gerade hier ist eine möglichst lange Zahlenreihe sinnvoll, um sich ein Bild der finanziellen Lage der Genossenschaft zu machen.

Auf der Passivseite verdient der Posten "Ergebnisrücklage" eine besondere Beachtung. Rücklagen entstehen ganz einfach aus einbehaltenen Gewinnen (siehe GuV). Im Vergleich zu den Aktionär*innen einer Aktiengesellschaft (AG) sind die Mitglieder einer Genossenschaft (eG) nicht am Wertzuwachs des Unternehmens beteiligt. Es gilt das sogenannte „Nominalwert-Prinzip“. Darum dürfen Genossenschaften keine großen Rücklagen bilden und keine übermäßigen Gewinne anhäufen, sondern müssen z.B. die Nutzungsentgelte sachgerecht kalkulieren. Basiswert dafür sollte die Kostenmiete sein, also die Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen inklusive Finanzierungskosten erforderlich ist. Eine ständig wachsende Rücklage ist ein Indiz dafür, dass das Mietniveau erheblich über der "Kostenmiete" liegt.

**... und bei uns?**

Zu unterscheiden sind „gesetzliche“ und „andere“ Rücklagen. Gesetzliche Rücklagen („Reservefonds“) muss eine Genossenschaft zum Ausgleich von sich aus der Bilanz ergebenden Verlusten bilden. Höhe und Art der Bildung sind in der Satzung festzulegen (§ 7 GenG).

Anders beim Posten „andere Rücklagen“. Hier können Gewinne gebunkert und für unterschiedliche Zwecke verwendet werden. Wenn dies verbunden ist mit einer konkreten Zielstellung – z.B. Finanzierung eines geplanten Neubaus - ist das nicht zu kritisieren. Wenn diese Rücklagen allerdings über Jahre wachsen (bei einigen Genossenschaften auf über 50 Mio.), dann sollte die Diskussion darüber beginnen, dass das Gelder sind, die die Mitglieder “zuviel” für die Nutzung ihrer Wohnungen bezahlt haben. (*Forts. nächste Seite*)



... und bei uns?

2. Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

| | Geschäftsjahr 2019/2020 | | Vorjahr 2018/2019 |
|---|----------------------------|---------------|--------------------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 50.825.902,67 | | 49.387.776,85 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | 50.825.902,67 | 0,00 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 71.115,06 | 32.166,87 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 5.061,66 | 103.139,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 501.672,02 | 2.740.132,52 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 24.640.496,93 | | 30.255.111,71 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 24.640.496,93 | 0,00 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 5.312.340,24 | | 5.373.159,64 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 194.066,62 € | 1.232.878,54 | 6.545.218,78 | 1.268.151,44 (219.404,27 €) |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 6.924.772,36 | 6.818.891,51 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.678.170,72 | 1.904.664,13 |
| 9. Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 0,00 | 1.450,00 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 € | | 9.284,28 | 10.366,51 (869,43 €) |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 187.626,72 € | | 4.899.527,03 | 5.229.308,70 (227.443,93 €) |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 73.847,53 | 0,00 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 6.651.002,34 | 1.425.744,62 |
| 14. Sonstige Steuern | | 1.398.267,68 | 1.396.958,57 |
| 15. Jahresüberschuss | | 5.252.734,66 | 28.786,05 |
| 16. Gewinnvortrag | | 0,00 | 3.894.334,18 |
| 17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 2.626.367,33 | 3.000,00 |
| 18. Bilanzgewinn | | 2.626.367,33 | 3.920.120,23 |

Der Unterschied zur Bilanz: Eine Bilanz wird auf einen Stichtag (Bilanzstichtag; i.d.R. der 31.12. eines Jahres) erstellt, während die Gewinn- und Verlustrechnung für einen Zeitraum (i.d.R. der 1.1. bis 31.12. eines Jahres) erstellt wird. Überwiegen die Erträge, entsteht ein Gewinn, andernfalls ein Verlust.

Die Gliederung der GuV ist gesetzlich geregelt (§§ 265, 275 HGB) und i.d.R. in der Grobstruktur in allen Genossenschaften gleich. D.h. ein Vergleich ist möglich (was z.B. bei zentralen Kennziffern wie Umsatzerlöse, Jahresüberschuss, Rücklagen usw. gute Anhaltspunkte bietet).

Die GuV ermöglicht, die Bewirtschaftung nachzuverfolgen und gibt einen verständlichen Überblick über die Schwerpunkte der Tätigkeit des Vorstands, da wichtige Parameter wie z.B. Entwicklung der Mieteinnahmen, Rücklagen oder auch Personalkosten hier zu finden sind.



... und bei uns?

Hier eine kurze Kommentierung zu einigen wichtigen Kennziffern:

Umsatzerlöse: Umsatzerlöse stellen alle wirtschaftlichen Einnahmen dar. In Genossenschaften entstehen die größten Umsatzerlöse durch die Mieten – also die gezahlten Nutzungsentgelte. Steigen (bei gleichen qm) die Umsatzerlöse, ist das ein Hinweis auf angehobene Durchschnittsmieten. (Auch durch Verringerung des Leerstandes steigen die Umsatzerlöse, was aber in Genossenschaften aufgrund des geringen Leerstandes nur ausnahmsweise ein zu berücksichtigender Faktor ist).

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (z.B. Betriebskosten, Instandhaltung): Aufwendungen geben die Ausgaben wieder. Die Bewirtschaftung der Wohnimmobilien geht mit laufenden Kosten einher, um die Gebäude zu erhalten. Dazu gehören verschiedene Kostenarten (Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Abschreibungen auf Vermögen, Verwaltungskosten), die bei Wartung, Reparaturen und Vermietung anfallen. Es handelt sich um operative Ausgaben, Investitionen in Neubau werden an anderer Stelle aufgeführt.

Erscheint der Wert sehr hoch? Gibt es in einem Jahr auffällig hohe Steigerungen? Interessant ist dieser Wert auch, weil manche Genossenschaften selbst Dienstleistungsunternehmen betreiben, durch überhöhte Preise dort also die Miete versteckt erhöhen können ("linke Tasche, rechte Tasche").

Personalaufwand (Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersvorsorge und Unterstützung): Genossenschaften sind auch Arbeitgeber, die Personal beschäftigen. Wichtig: Wenn Dienstleistungen (z.B. Hausmeisterdienste) nach außen vergeben werden, tauchen sie nicht in den Personalkosten, sondern bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung auf.

Diese Ausgaben sind in vielerlei Hinsicht interessant, weil sie einen Hinweis auf die Struktur der Genossenschaft geben:

- Entwicklungen im Jahresvergleich: Gibt es nicht erklärbare Sprünge?
- Verhältnis zu den Mieteinnahmen: Steigt der Anteil, ist das bestimmt Anlass für Nachfragen!
- Wenn man die Personalkosten pro Wohnung berechnet, zeigt das, wieviel ein*e Nutzer*in pro Jahr für das Personal zahlt.
- Vorstandsgehälter sind Teil der Personalkosten Ein ewiges Ärgernis ist, dass die meisten Genossenschaften keine Auskunft über die Vorstandsgehälter geben.

Abschreibungen: Abschreibungen treten immer dann auf, wenn das Vermögen eines Unternehmens gemindert wird. Bei Immobilien wird davon ausgegangen, dass die Abschreibung den Wertverlust, den ein Gebäude über die Zeit erfährt, berücksichtigt. Typische Beispiele sind Abnutzungen, die an Einrichtungsgegenständen, Gebäuden oder Werkzeugen auftreten.



... und bei uns?

Eine Abschreibung wirkt gewinn- und steuermindernd, weshalb es Anreize gibt, die Abschreibung im Sinne der Genossenschaft zu „gestalten“. Die Abschreibung sagt nicht unbedingt etwas darüber aus, ob ein Gebäude tatsächlich noch bewohnbar ist, sondern sind eine Kategorie der Rechnungslegung.

Der Jahresüberschuss

Die Übersicht rechts (Quelle: Wikipedia) fasst zusammen, wie sich das Jahresergebnis aus den Einnahmen und Ausgaben im Geschäftsjahr ergibt. Ob ein Überschuss oder ein Verlust entsteht, hängt davon ab, welches Betriebsergebnis sich aus der Bewirtschaftung ergibt und welche Auswirkungen die Finanzierung (Kredite, Zinsen, Tilgungen) sowie Steuerzahlungen und außerordentliche Ereignisse haben.

| |
|---|
| Umsatzerlöse + Bestandserhöhungen - Bestandsminderungen + aktivierte Eigenleistungen (z.B. selbst hergestellte Maschinen) + sonstige betriebliche Erträge (z.B. Erträge aus dem Betrieb der Kantine) - Materialaufwand - Personalaufwand - Abschreibungen - sonstige betriebliche Aufwendungen |
| = Betriebsergebnis + Erträge aus dem Finanzbereich (z.B. Erträge aus Wertpapieren) - Aufwendungen aus dem Finanzbereich (z.B. gezahlte Zinsen auf Kredite) |
| = Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit + außerordentliche Erträge - außerordentliche Aufwendungen - Steuern |
| = Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag |

Ein hoher Jahresüberschuss ist ein Hinweis darauf, dass der Genossenschaftsvorstand sich an den gängigen Profitlogiken der Immobilienwirtschaft orientiert. Wenn aber der Werterhalt der Gebäude gewährleistet ist, eine solide Bewirtschaftung stattfindet und eine verantwortungsvolle Personalpolitik stattfindet, reicht ein geringer Überschuss vollkommen aus. Ziel einer solidarischen Bestandsbewirtschaftung sollte es zudem sein, mit möglichst geringen Kosten auch nur geringe Mieten zu verlangen. Ein großer Jahresüberschuss ist, platt gesagt, ein Hinweis auf "zuviel" gezahlte Miete. Oft wird ein hoher Überschuss als Dividende für verzinste Genossenschaftsanteile ausgezahlt, vor allem aber in die Ergebnsrücklagen eingestellt. Das muss aber nicht sein. Wenn der Überschuss nicht für die gesetzlichen Rücklagen verwendet wird, wäre theoretisch auch eine einmalige Zahlung an die Wohnenden z.B. als Inflationsausgleich möglich (ist m.W. bisher noch nicht vorgekommen). Oder generell eine entsprechende Senkung des Nutzungsentgelts.

Dieses ist für Vertreter*innen ein besonders wichtiger Wert, weil sie es sind, die über die Verwendung des Jahresüberschusses entscheiden. In der Diskussion der Bilanz auf der Vertreterversammlung können so von Seiten der Vertreter*innen auch alternative Verwendungsmöglichkeiten eingebracht werden.



.. und bei uns?

Fazit

Sich in die Lektüre der „Rechnungslegung“ zu vertiefen, lohnt sich also auf jeden Fall. Die Aufmerksamkeit für die Berichterstattung des Vorstands ist geschärft. Man erkennt kritische Punkte und kann Fragen - und auch Nachfragen – stellen.

Die wesentlichen Erkenntnisse dürfte es bei den meisten Genossenschaften im Erkennen struktureller Entwicklungen geben, etwa ein ständiges Anwachsen der Personal- oder Betriebskosten oder der Rücklagen. Da gerade die Altgenossenschaften sehr stabil sind, werden nur in Extremfällen echte, die Genossenschaft gefährdende Entwicklungen erkannt werden (ein besonders krasses Beispiel hier: <https://www.genossenschafter-innen.de/2022/06/28/unruhe-in-gross-berlin/>).

Am wichtigsten ist aber vielleicht, dass man die eigene Genossenschaft besser kennt und dafür sorgen kann, dass sie den selbst auferlegten Prinzipien folgt und sich so entwickelt, dass nicht nur die Mitglieder zufrieden wohnen können, sondern sie auch eine gesellschaftliche Verantwortung übernimmt. Dabei kann eine Bilanzanalyse wichtige Hinweise geben auch für andere als vom Vorstand geplante Entwicklungspfade.

Es empfiehlt sich, eine Tabelle über die für die jeweilige Genossenschaft wichtigen Kennziffern anzulegen, die in den kommenden Jahren fortgeschrieben werden kann.

Die Tabelle sollte vor der Vertreterversammlung mit den aktiven Vertreter*innen besprochen werden. Da können Fragen vorbereitet werden, die von unterschiedlichen Personen gestellt werden.

Gut vorbereitet zu sein und zu wissen, dass es Mitstreiter*innen gibt, hilft, Unsicherheiten zu überwinden.

Weitere Hinweise zur Vorbereitung der Generalversammlung sind im Aktionsteil unserer Broschüre „Solidarisch und selbstverwaltet wohnen“ zu finden, download: <https://www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/Selbstverwaltet-und-solidarisch-wohnen-web.pdf>



Aktuelle Berichte zu Entwicklungen in Genossenschaften, Genossenschafts- und Verbandspolitik auch unter: www.genossenschafter-innen.de

Text: Günter Piening

(unter Mitarbeit von Hilde und Sebastian)

Rückfragen unter: info@genossenschafter-innen.de

