

---

# Geschäftsbericht 2021

---



"gut und sicher wohnen"

## **GBG**

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG  
Bad Kreuznach

---

gegründet 1894

# Geschäftsbericht 2021

## Vorstand

Nils Pörksen - Geschäftsführender Vorstand -

Ernst-Walter Eßwein

Wilhelm Fleischer

Erwin Efeld

Volkhard Schappert

## Aufsichtsrat

Holger Luft - Vorsitzender -

Anette Glöckner - stellv. Vorsitzende -

Horst Hauburger - Schriftführer -

Margarete Bellinghausen

Erika Senner

Klaus Müller (ab 25.09.2021)

## Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

# Inhaltsübersicht

---

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021	2
--	---

---

Bilanz zum 31. Dezember 2021 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	10
--	----

---

Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2021	14
--	----

---

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021	20
--	----

---

Zusammengefasstes Ergebnis der gesetzlichen Prüfung	21
---	----

---

# **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021**

## **Rahmenbedingungen / Allgemeine Angaben**

Die am 25. Mai 1894 gegründete Gemeinnützige Baugenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft. Sie hat ihren Sitz in Bad Kreuznach und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bad Kreuznach unter GnR 333 eingetragen. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse werden durch die Satzung geregelt, deren letzte Änderung von der Mitgliederversammlung am 29.11.2008 beschlossen wurde.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Sie wird nach der Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1989 als Vermietungsgenossenschaft geführt.

## **Geschäftsverlauf**

Die Geschäftsentwicklung war im Berichtsjahr zufriedenstellend. So bildeten die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wieder die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit. Die Genossenschaft ist bestrebt, sowohl den Ansprüchen der Mieter als auch der Wohnungsbewerber an die Wohnung und das dazugehörige Wohnumfeld gerecht zu werden.

Bei einem Mieterwechsel werden die noch nicht modernisierten Wohnungen vor der erneuten Vermietung auf einen zeitgemäßen und den Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechenden Standard gebracht.

Kurze Leerstandzeiten bei einem Mieterwechsel und die hohe Zufriedenheit der Mieter bestätigen den Erfolg dieser Geschäftspolitik.

## **Bestand**

Die Genossenschaft weist zum 31.12.2021 einen Bestand von 736 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten sowie einen Mietertreff mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 49.494,23 qm aus.

Dazu kommen 159 Garagen, 20 PKW-Einstellplätze in einer Tiefgarage, 65 PKW-Stellplätze und acht Stellplätze für Elektrofahrräder und -rollstühle in einer Garage.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Belegungsrechte auf Grund öffentlicher Förderung von Wohnraum.

## Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die Instandhaltung des Hausbestandes 716.666,46 € (im Vorjahr 807.921,09 €) verausgabt. Je qm Wohn- und Nutzfläche sind 14,48 € (im Vorjahr 16,32 €) angefallen.

Für die Modernisierung der Bestandsgebäude wurden 825.619,30 € ausgegeben. Es handelt sich dabei um die Kosten für die bei Mieterwechseln durchgeführte umfassende Modernisierung von sechzehn Wohnungen sowie geringfügige Nachaktivierungen bei überwiegend im Vorjahr erfolgten Modernisierungen. Wie in den Vorjahren wurden noch nicht modernisierte Bestandswohnungen bei einem Mieterwechsel ausnahmslos umfassend modernisiert.

Die im Geschäftsjahr 2021 geplante Sanierung der Dachgauben an den Häusern Rheinstraße 18, 20, 34 und 36 wurde wegen der hohen Auslastung der Handwerker und der pandemiebedingten Lieferprobleme bei Baumaterialien sowie der damit verbundenen erheblichen Kostensteigerungen weiter zurückgestellt.

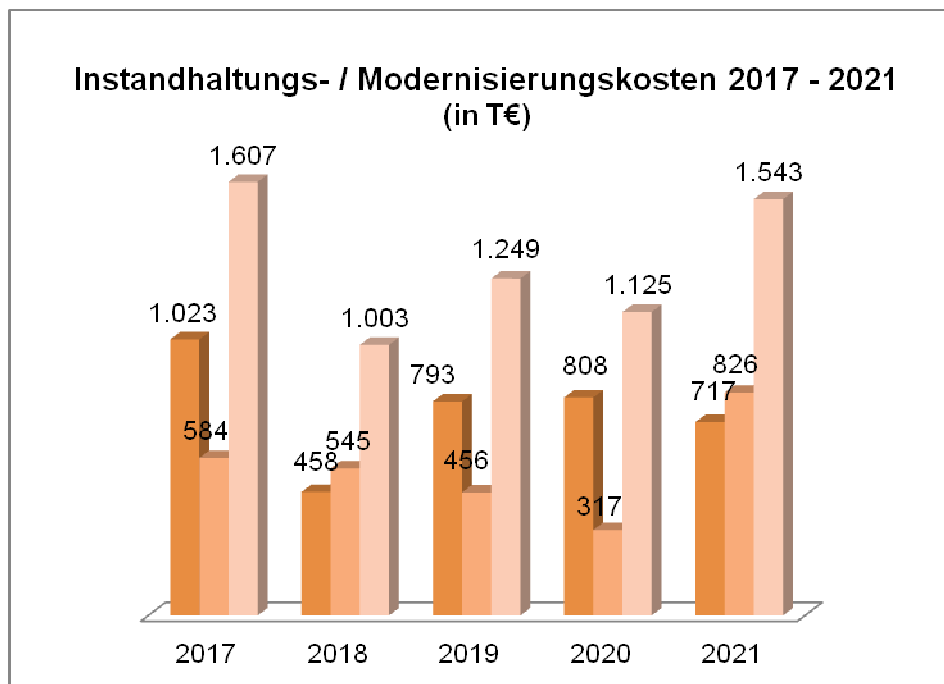
Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2021 erfolgte mit Eigenmitteln.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie der Instandhaltungskosten je qm Wohn- / Nutzfläche in den letzten fünf Jahren.



### Instandhaltungskosten je qm Wohn- / Nutzfläche

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
€/qm	21,13	9,45	16,02	16,32	14,48



## Vermietung

Zum 31.12.2021 standen drei Wohnungen wegen Modernisierung und zwei wegen Mieterwechsel leer. Die Leerstandsquote beträgt 0,4%; sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3% vermindert. Im Geschäftsjahr 2021 waren 63 Mieterwechsel (Vorjahr 43) zu verzeichnen, davon 13 (Vorjahr 10) im Wohnungstauschverfahren. Die Fluktuationsquote beträgt 8,4% (Vorjahr 6,4%) und liegt geringfügig über dem Niveau des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich 2021 auf 4,64 € (Vorjahr 4,60 €) je qm Wohn- / Nutzfläche.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um T€ 70 auf T€ 3.809.

Die Erträge aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 20 auf T€ 2.847 gestiegen. Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen, abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen) haben sich von T€ 27 im Vorjahr auf T€ 49 erhöht und betragen 1,3% (Vorjahr 0,7%) des Miet- und Umlagen-Soll.

Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich auf T€ 29 (Vorjahr T€ 16).

Freigewordene Wohnungen konnten ohne Schwierigkeiten weitervermietet werden.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Instandhaltungskosten um T€ 91 auf T€ 717 vermindert. Die Zinsaufwendungen verringerten sich aufgrund fortschreitender Tilgung der Darlehen auf T€ 68 (Vorjahr T€ 75). Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen erhöhten sich auf T€ 676 (Vorjahr T€ 659).

Nach Einstellung von T€ 84 in die gesetzliche Rücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 749, dessen Verwendung mit T€ 41 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und mit T€ 708 zur Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage vorgesehen ist.

Die Ertragslage wird auch künftig im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	13.651	84,0	13.500	84,3	+151
Umlaufvermögen	2.604	16,0	2.523	15,7	+81
Gesamtvermögen	16.255	100,0	16.023	100,0	+232

Das genossenschaftliche Vermögen hat sich im Geschäftsjahr 2021 um T€ 232 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	11.351	69,8	10.471	65,3	+880
Fremdkapital	4.904	30,2	5.552	34,7	-648
Gesamtkapital	16.255	100,0	16.023	100,0	+232

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 69,8% (i.V. 65,3%).

F i n a n z l a g e (langfristiger Bereich)	31.12.2021		31.12.2020	Veränderungen T€
	T€			
Vermögenswerte	13.651		13.500	+151
Finanzierungsmittel				
Eigenkapital	11.282		10.471	+811
Fremdkapital	3.511		3.916	-405
	14.793		14.387	+406
Unter- / Überdeckung	1.142		887	+255
F i n a n z l a g e (kurzfristiger Bereich)	31.12.2021		31.12.2020	Veränderungen T€
	T€			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.517		1.460	+57
Übrige kurzfristig realisierbare				
Vermögenswerte	1.087		1.063	+24
	2.604		2.523	+81
Kurzfristige Verpflichtungen	1.462		1.636	-174
Stichtagsliquidität	1.142		887	+255

Die langfristigen Vermögenswerte am 31.12.2021 waren durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Im Geschäftsjahr war die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft jederzeit gegeben.



Die Finanzlage und die Zahlungsbereitschaft sind auch in Zukunft gesichert. Für kurzfristige Kontenüberziehungen steht der Genossenschaft ein Kreditrahmen von T€ 101 zur Verfügung. Die veranschlagten Kosten für die in Planung befindlichen Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 betragen T€ 530. Sie werden mit Eigenmitteln finanziert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	in	2021	2020	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	%	5,5	5,5	5,3	7,2
Eigenkapitalrentabilität	%	7,3	7,7	7,7	11,1
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	827	362	762	2.351
Eigenkapitalquote	%	69,4	65,3	62,1	59,5
Cashflow	TEUR	1.455	1.352	1.288	1.484
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,64	4,60	4,58	4,43
Fluktuationsquote	%	8,4	6,4	5,9	6,3
Leerstandsquote	%	0,4	0,7	0,3	0,7
Zinsquote	%	2,4	2,7	2,9	3,3

## Risikobericht - Chancen und Risiken

Ein Risikofrühwarnsystem, das alle wesentlichen Risikobereiche des Unternehmens erfasst, ist installiert. Vorrangiger Zweck ist dabei die Identifizierung, die frühzeitige Feststellung und die Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie die Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Risikoabwehr. Zu den festgelegten Beobachtungsbereichen werden vom Vorstand monatlich Informationen aus dem Rechnungswesen herangezogen, beobachtet und Abweichungen analysiert. Die Dokumentation erfolgt in den Protokollen der Vorstandssitzungen. Das Risikofrühwarnsystem wird entsprechend den Anforderungen ergänzt und erweitert. Die Berichte werden regelmäßig auch mit dem Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen behandelt und auf bestandsgefährdende Risiken überprüft. Eine Dokumentation der Bewertung erfolgt parallel zu den Vorstandsprotokollen in den Niederschriften über die gemeinsamen Sitzungen.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft liegt nach wie vor in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und der gewerblichen Einheiten. Die Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich werden daher an Bedeutung zunehmen. Um auch künftig erfolgreich am Wohnungsmarkt in Bad Kreuznach bestehen zu können, ist die Genossenschaft bestrebt, mit einem guten Service sowie der nachhaltigen Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen auch weiterhin eine hohe Zufriedenheit der Mieter sicherzustellen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen.

Neben den angesprochenen Risiken sind keine weiteren Risiken zu erkennen. Bestandsgefährdende Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens beeinträchtigen könnten sowie wesentliche Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## Prognosebericht für das Geschäftsjahr 2022

### Instandhaltung / Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2022 sind T€ 710 für die Instandhaltung und T€ 530 für die Modernisierung des Hausbestandes veranschlagt. Die diesbezügliche Planung sieht folgende Einzelmaßnahmen vor:

Instandhaltung - nicht planbar -	T€ 460
Erneuerung von vier Elektro-Hauptverteilungen	T€ 60
Renovierung von Treppenhäusern und Verbesserungen im Wohnumfeld	T€ 85
Energieeinsparende Maßnahmen (z.B. Einbau von zehn Brennwertheizgeräten)	T€ 60
Sachversicherungsschäden	T€ 45
17 umfassende Wohnungsmodernisierungen	T€ 530

### Wirtschaftlicher Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2022 wird unter Berücksichtigung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ein zufriedenstellendes Betriebsergebnis erwartet. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 833,7 aus.

### COVID-19-Pandemie

Mutmaßlich seit Ende 2019 bzw. Anfang 2020 hat sich das Coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit deren Beginn zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit bzw. Dynamik der Entwicklung erschwert die Einschätzung der Auswirkungen; Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Hierbei sind insbesondere Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit Risiken von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen zu nennen. Im Übrigen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge der Pandemie zu einem Anstieg von Mietausfällen kommt.

## Tätigkeit der Organe / Organisation und Personal

Im Geschäftsjahr 2021 sind die Organe der Genossenschaft den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Zum Jahresende 2021 waren neben den Vorstandsmitgliedern zwei Vollzeit- und zwei Teilzeitkräfte im kaufmännischen Bereich, eine Vollzeitkraft im technischen Bereich und 16 geringfügig entlohnte Mitarbeiter bei der Genossenschaft beschäftigt.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die im vergangenen Jahr mit ihrem Einsatz und ihrer Arbeitskraft wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen haben, sowie dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Bad Kreuznach, den 25.07.2022

Der Vorstand



Pörksen



Einfeld



Eßwein



Fleischer



Schappert



# **B i l a n z**

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

## Aktiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	11.752,00	11.752,00	18.664,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.611.441,60		13.439.570,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.920,76		11.559,76
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75		1.799,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.136,00	13.639.298,11	28.052,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	130,00	130,00	130,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		13.651.180,11	13.499.776,11
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.032.744,66		1.003.158,55
Andere Vorräte	12.494,16	1.045.238,82	12.874,13
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	4.913,85		4.914,58
Sonstige Vermögensgegenstände	33.286,21	38.200,06	39.966,58
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.516.879,29	1.516.879,29	1.460.151,96
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		2.600.318,17	2.521.065,80
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.453,71	3.453,71	2.065,49
<b>Bilanzsumme</b>		16.254.951,99	16.022.907,40

## Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	20.612,55		45.669,51
der verbleibenden Mitglieder	1.039.472,35		1.020.373,72
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.480,00	1.067.564,90	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.163.250,00		1.079.250,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 84.000,00 € (Vorjahr: 72.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	6.872.352,92		5.714.504,30
davon aus unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr eingestellt: 557.264,30 € (Vorjahr: 0,00 €)			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 600.584,32 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Andere Ergebn isrücklagen	1.498.799,88	9.534.402,80	1.498.799,88
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
<b>III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr</b>	0,00		557.264,30
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	832.535,10		713.594,29
Einstellungen in Ergebn isrücklagen	84.000,00		72.000,00
Entnahmen aus Ergebn isrücklagen	0,00	748.535,10	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		11.350.502,80.	10.557.456,00
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	51.400,00	51.400,00	58.645,97
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.185.496,38		3.570.959,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	328.317,55		348.389,44
Erhaltene Anzahlungen	1.080.134,93		1.088.169,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.733,35		21.005,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.596,71		300.049,16
Sonstige Verbindlichkeiten	67.770,27	4.853.049,19	78.231,83
davon aus Steuern: 9.776,31 € (Vorjahr: 11.222,03 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 103,97 € (Vorjahr: 2.696,27 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		16.254.951,99	16.022.907,40

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	3.808.788,01	3.739.417,32
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	29.586,11	85.026,04
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	54.012,00	20.762,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	48.806,72	54.116,47
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.645.176,92	1.720.789,65
<b>Rohergebnis</b>	2.296.015,92	2.178.532,18
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	409.916,54	425.891,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 8.881,88 € (Vorjahr: 8.488,25 €)	103.975,40	101.789,11
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	675.680,18	659.370,07
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	117.146,85	114.904,87
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	2,28	2,28
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,00	0,00
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	68.443,61	75.177,77
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	920.855,62	801.401,54
<b>Sonstige Steuern</b>	88.320,52	87.807,25
<b>Jahresüberschuss</b>	832.535,10	713.594,29
<b>Einstellungen in die Ergebnismrücklagen</b>	84.000,00	72.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>748.535,10</b>	<b>641.594,29</b>



# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnützige Baugenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Bad Kreuznach und ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 333 beim Amtsgericht Bad Kreuznach eingetragen. Sie ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB und nimmt größenabhängige Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (Software) werden mit den Anschaffungskosten bewertet und linear, entsprechend der jeweiligen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagen sind im Geschäftsjahr 2021 Kosten für Modernisierungsmaßnahmen als wesentliche Verbesserungen in Höhe von 825.619,30 € im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Darin sind Kosten in Höhe von 54.012,00 € für technische und kaufmännische Eigenleistungen enthalten. Zinsen für Fremdkapital i. S. von § 255 Abs. 3 HGB, also Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit, wurden nicht aktiviert.

Mit dem Geschäftsjahr 2016 wurde die Abschreibungsmethode wie folgt umgestellt:

- bei vor dem 20.06.1948 erstellten Wohnbauten (VE 1 - 10) in Gänze auf die steuerliche 2% - Methode (2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten)
- bei nach dem 20.06.1948 erstellten Wohn- und Geschäftsbauten sowie anderen Bauten sukzessive bei Nachaktivierungen auf die steuerliche 2% - Methode
- Bei allen anderen Objekten werden die Restbuchwerte vor Modernisierung zuzüglich der aktivierten Modernisierungskosten einheitlich nach Maßgabe der Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude abgeschrieben. Bei vollständig abgeschriebenen Objekten wurde nach umfassender Modernisierung eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren entsprechend der technischen Restnutzungsdauer neu festgelegt.

Für die zum 01.11.2018 bezogenen Neubauten Weyroth 30 und 32 ist eine Abschreibung (2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten) in Höhe von 68.138,00 € auf die zum Bilanzstichtag aufgewandten Herstellungskosten in Höhe von 3.406.858,18 € erfolgt.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 675.680,18 €.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear, entsprechend der jeweiligen Nutzung, auf 3 bis 15 Jahre abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2012 werden geringwertige Wirtschaftsgüter inventarisiert, im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Zuschreibungen wurden aufgrund des Beibehaltungswahlrechts für Genossenschaften nicht vorgenommen.

Andere Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Wohnungsleerstände sind entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen worden. Der Heizölbestand wurde zu Anschaffungskosten durch die Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten erfasst. Erkennbaren Risiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden nicht gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 sind nicht gebildet; für die Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage.

Zum 31.12.2021 bestanden finanzielle Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 176.596,71 €.

Verluste aus schwebenden Geschäften, Aufwendungen für innerhalb von drei Monaten nachzuholende Instandhaltung und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2021 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiv abgegrenzt sind vorausgezahlte Mieten.

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

### I. Bilanz

Verkürzte Entwicklung des Anlagenspiegels:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen			
	01.01.2021	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	(+/-)			
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Entgeltlich erworbene Lizenzen</b>	66.143,45	0,00	0,00	0,00	-54.391,45	11.752,00	6.912,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.044.609,49	825.619,30	0,00	0,00	-20.258.787,19	13.611.441,60	653.748,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	305.201,21	0,00	0,00	0,00	-299.280,45	5.920,76	5.639,00
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.799,75	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.829,01	1.464,88	0,00	0,00	-134.157,89	20.136,00	9.380,88
	33.504.439,46	827.084,18	0,00	0,00	-20.692.225,53	13.651.180,11	668.768,18
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	33.570.712,91	827.084,18	0,00	0,00	-20.746.616,98	13.651.180,11	675.680,18

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 1.033 ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 1.080 werden unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ gezeigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Unter der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ sind ausgewiesen:

Prüfungskosten	2021	16.000,00
Steuerberatungskosten	2020/2021	9.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	2021	7.300,00
Urlaubsansprüche		19.100,00
		<u>51.400,00</u>

In der Position „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten per 31.12.2021	Restlaufzeit					Durch Grund- pfandrechte gesichert
	Insgesamt	bis	über	zwischen	über	
	€	zu 1 Jahr	1 Jahr	1 und 5 Jahre	5 Jahre	
	€	€	€	€	€	€
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
gegenüber Kreditinstituten	3.185.496,38 (3.570.959,93)	391.454,82 (385.463,51)	2.794.041,56 (3.185.496,42)	1.484.627,12 (1.503.530,14)	1.309.414,44 (1.681.966,28)	3.185.496,38 (3.570.959,93)
gegenüber anderen Kreditgebern	328.317,55 (348.389,44)	23.727,74 (22.891,24)	304.589,81 (325.498,20)	92.718,00 (89.008,54)	211.871,81 (236.489,66)	328.317,55 (348.389,44)
Erhaltene Anzahlungen	1.080.134,93 (1.088.169,22)	1.080.134,93 (1.088.169,22)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.733,35 (21.005,85)	14.733,35 (21.005,85)				
aus Lieferungen und Leistungen	176.596,71 (300.049,16)	176.596,71 (300.049,16)				
Sonstige Verbindlich- keiten	67.770,27 (78.231,83)	67.770,27 (78.231,83)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.853.049,19 (5.406.805,43)</b>	<b>1.754.417,82 (1.895.810,81)</b>	<b>3.098.631,37 (3.510.994,62)</b>	<b>1.577.345,12 (1.592.538,68)</b>	<b>1.521.286,25 (1.918.455,94)</b>	<b>3.513.813,93 (3.919.349,37)</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren überwiegend aus Versicherungsentschädigungen (T€ 43).

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Betriebskosten (T€ 923), Instandhaltungskosten (T€ 717) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ 6) enthalten.

Die Abschreibungen enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Wesentlichen die Zinsen für die Dauerfinanzierungsmittel aufgeführt.

## D. Sonstige Angaben

Die Haftsumme für einen Geschäftsanteil der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG, Bad Kreuznach, beträgt 130,00 €.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich drei Voll- und zwei Teilzeitkräfte sowie 16 geringfügig entlohnte Mitarbeiter beschäftigt.

## Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand 01.01.2021	1.685	4.678
Zugänge im GJ	68	227
Abgänge im GJ	- 47	- 144
Stand 31.12.2021	1.706	4.761

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 1.039.472,35 €. Sie erhöhten sich im Geschäftsjahr um 19.098,63 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 4.620,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 375.320,00 €.

## Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

Nils Pörksen, Jurist  
Ernst-Walter Eßwein, Sparkassenbetriebswirt  
Wilhelm Fleischer, Kaufmann  
Erwin Efeld, Verwaltungs-Betriebswirt (VWA)  
Volkhard Schappert, Kaufmann

### Aufsichtsrat

Holger Luft, Verwaltungswirt, Vorsitzender  
Anette Glöckner, Dipl.-Wirtschaftsingenieurin (FH), stellv. Vorsitzende  
Horst Hauburger, Justizbeamter i.R., Schriftführer  
Margarete Bellinghausen, Angestellte  
Erika Senner, Kauffrau  
Klaus Müller, Kaufmann (ab 25.09.2021)

Am 31.12.2021 bestand eine Forderung in Höhe von 440,00 € gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes aufgrund einer Haftung wegen der vorzeitigen Auszahlung von zwei Geschäftsanteilen. Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates bestanden keine Forderungen.

## Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2021 konnte nach Einstellungen von 84.000,00 € in die gesetzliche Rücklage ein Bilanzgewinn in Höhe von 748.535,10 € ausgewiesen werden.

Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat an die Mitgliederversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes lautet wie folgt:

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Dividende von 4% auf die für<br>das Geschäftsjahr 2021 dividendenberechtigten<br>Geschäftsguthaben von 1.020.372,72 € = | 40.814,91 €  |
| 2. Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage =  | 707.720,19 € |

## Nachtragsbericht

Der Ende Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg belastet die gesamtwirtschaftliche Situation in bisher nicht gekannten Ausmaßen. Den bereits eingetretenen drastischen Erhöhungen der Energiekosten werden weitere Belastungen der einzelnen Wirtschaftssektoren folgen. Die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31.12.2021 der Genossenschaft ist durch dieses Ereignis allerdings nicht betroffen.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs für das Geschäftsjahr 2021 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachträglich beeinflusst haben.

Bad Kreuznach, den 14.06.2022

Der Vorstand



Pörksen



Einfeld



Eßwein



Fleischer



Schappert

## **Bericht des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG, Bad Kreuznach, über das Geschäftsjahr 2021**

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021, wie von Gesetz und Satzung vorgeschrieben, laufend und eingehend über die Geschäftstätigkeit unserer Baugenossenschaft informiert sowie gemäß § 25 Abs. 1 der Satzung den Vorstand gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus sechs von der Mitgliederversammlung gewählten Mitgliedern. Aufsichtsratsvorsitzender ist seit dem 18.02.2020 Herr Holger Luft.

In seinen Sitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er sich ausführlich mit der Situation unserer Baugenossenschaft und der Arbeit des Vorstandes befasst.

Dabei wurden die Bestellung der nebenamtlichen Vorstände, die Neubauten im Weyroth, das Modernisierungsprogramm, die Situation in der Wilhelm-Busch-Straße, die notwendigen Instandhaltungen, die Finanzierungsfragen sowie die monatlich vom Vorstand aufgestellten Berichte zum Risikomanagement - einem wichtigen Frühwarnsystem - beraten und diskutiert. Die Dokumentierungen erfolgten in den jeweiligen Niederschriften. Zudem wurden Besichtigungen der Gebäude in der Bleichstraße und der Objekte, an denen größere Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen waren, durchgeführt.

Seinen Verpflichtungen nach Gesetz und Satzung ist der Aufsichtsrat im Interesse der Baugenossenschaft und ihrer Mitglieder jederzeit nachgekommen.

Am 25.09.2021 fand eine ordentliche Mitgliederversammlung statt. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie konnte im Jahr 2020 keine ordentliche Mitgliederversammlung durchgeführt werden. Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand einstimmig beschlossen, auf eine virtuelle Mitgliederversammlung im Jahr 2020 zu verzichten und die Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung im Jahr 2021 durchzuführen.

Nach dem Ablauf ihrer dreijährigen Amtszeit stellten sich die Aufsichtsratsmitglieder Frau Margarete Bellinghausen, Frau Anette Glöckner, Herr Horst Hauburger und Herr Holger Luft für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. In der Mitgliederversammlung am 25.09.2021 wurden sie auf Vorschlag des Aufsichtsrates wiedergewählt. Aufgrund der Niederlegung des Aufsichtsratsmandates von Frau Gertrud Wermter-Pörksen bestand bis zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung der Aufsichtsrat aus nur fünf Aufsichtsratsmitgliedern. In der Mitgliederversammlung am 25.09.2021 wurde Herr Klaus Müller als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und die stets gute Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 zu genehmigen, die Ausschüttung einer 4%igen Dividende auf die Geschäftsanteile zu beschließen und den verbleibenden Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Bad Kreuznach, den 30.06.2022

Für den Aufsichtsrat



Holger Luft

-Aufsichtsratsvorsitzender

## Gesetzliche Prüfung

Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) vorgeschriebene Prüfung wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband im Zeitraum August 2021 bis September 2021 durchgeführt und am 10.09.2021 abgeschlossen.

Der Prüfungsverband fasste das Ergebnis der Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 139 Häuser mit 736 Wohnungen, 12 gewerblichen Einheiten sowie 252 Garagen und Einstellplätze bewirtschaftet.

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

Die Genossenschaft darf gemäß der Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 714. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsbereich.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 10. September 2021

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

**Köhler**  
Wirtschaftsprüfer

**Bispink**  
Wirtschaftsprüfer



**Notizen:**

# Geschäftsstelle

Salinenstraße 37, 55543 Bad Kreuznach

# Sprechzeiten

Montag von 8.00 - 12.00 Uhr

Dienstag von 14.00 - 16.00 Uhr

Donnerstag von 14.00 - 18.30 Uhr

- oder nach Vereinbarung -

# Telefon

0671/483384-0

# Fax

0671/483384-25

# Internet

[www.gbg-kh.de](http://www.gbg-kh.de)

# e-mail

[info@gbg-kh.de](mailto:info@gbg-kh.de)