
Geschäftsbericht 2022



"gut und sicher wohnen"

GBG

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG
Bad Kreuznach

gegründet 1894

Geschäftsbericht 2022

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

Prüfungsverband

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

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Inhaltsübersicht

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022	2
<hr/>	
Bilanz zum 31. Dezember 2022 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	9
<hr/>	
Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2022	13
<hr/>	
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022	19
<hr/>	
Zusammengefasstes Ergebnis der gesetzlichen Prüfung	21
<hr/>	

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

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 31.12.2022 einen Bestand von 736 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten sowie einen Mietertreff mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 49.486 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

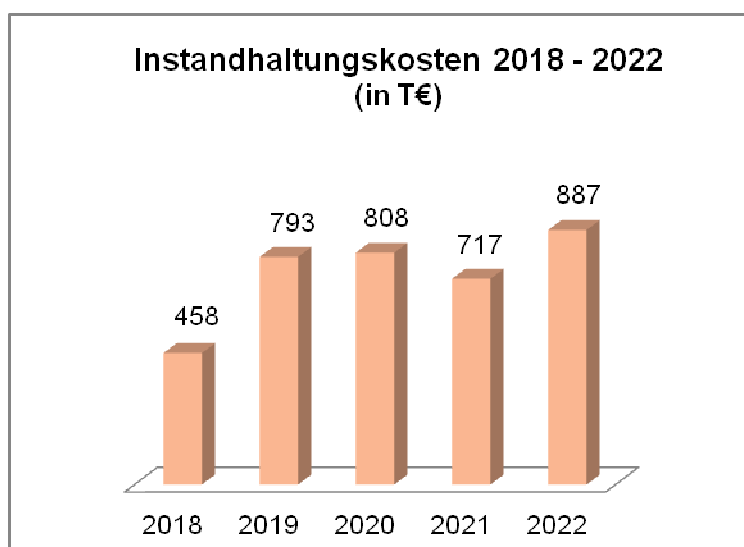
Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die Instandhaltung des Hausbestandes 887.410,13 € (im Vorjahr 716.666,46 €) verausgabt. Je qm Wohn- und Nutzfläche sind 17,93 € (im Vorjahr 14,48 €) angefallen.

Für die Modernisierung der Bestandsgebäude wurden 406.032,55 € ausgegeben. Es handelt sich dabei um die Kosten für die bei Mieterwechseln durchgeführte umfassende Modernisierung von zwölf 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 2022 geplante Sanierung der Dachgauben an den Häusern Rheinstraße 18, 20, 34 und 36 wurde wegen der hohen Auslastung der Handwerker und der Lieferprobleme bei Baumaterialien sowie der damit verbundenen erheblichen Kostensteigerungen weiter zurückgestellt.

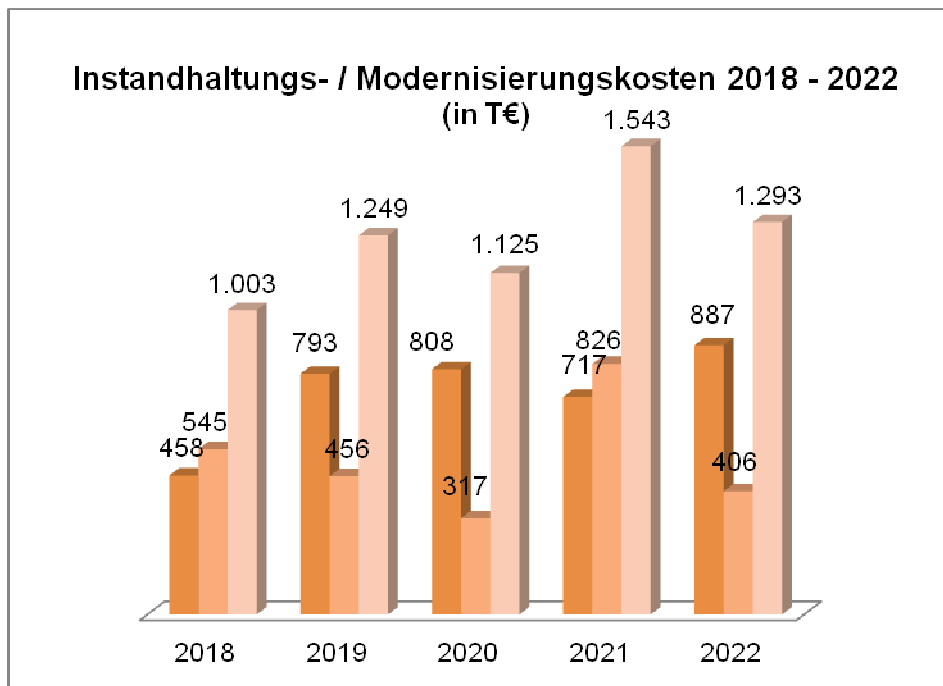
Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2022 erfolgte mit Eigenmitteln.

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	2018	2019	2020	2021	2022
€/qm	9,45	16,02	16,32	14,48	17,93



Vermietung

Am 31.12.2023 standen neun Wohnungen wegen Modernisierung/Mieterwechsel leer. Die Leerstandsquote beträgt 1,2 %; sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % erhöht. Im Geschäftsjahr 2022 waren 66 Mieterwechsel (Vorjahr 63) zu verzeichnen, davon 12 (Vorjahr 13) im Wohnungstauschverfahren. Die Fluktuationsquote beträgt 9,0 % (Vorjahr 8,6%) und liegt geringfügig über dem Niveau des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich 2022 auf 4,84 € (Vorjahr 4,79 €) je qm Wohn- / Nutzfläche.

Darstellung der wirtschaftlichen Lage und der Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um T€ 62 auf T€ 3.872.

Die Erträge aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 29 auf T€ 2.876 gestiegen. Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen, abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen) haben sich von T€ 53 im Vorjahr auf T€ 39 verringert und betragen 1,0 % (Vorjahr 1,3%) des Miet- und Umlagen-Soll.

Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten verringerten sich auf T€ 25 (Vorjahr T€ 29).

Freigewordene Wohnungen konnten ohne Schwierigkeiten weitervermietet werden.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Instandhaltungskosten um T€ 170 auf T€ 887 vermindert. Die Zinsaufwendungen verringerten sich aufgrund fortschreitender Tilgung der Darlehen auf T€ 61 (Vorjahr T€ 68). Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen erhöhten sich auf T€ 680 (Vorjahr T€ 676).

Nach Einstellung von T€ 66 in die gesetzliche Rücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 590, dessen Verwendung mit T€ 41 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben und mit T€ 549 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	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	13.645	83,1	13.651	84,0	-6
Umlaufvermögen	2.780	16,9	2.604	16,0	+176
Gesamtvermögen	16.425	100,0	16.255	100,0	+170

Das genossenschaftliche Vermögen hat sich im Geschäftsjahr 2022 um T€ 170 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	11.902	72,5	11.351	69,8	+551
Fremdkapital	4.523	27,5	4.904	30,2	-381
Gesamtkapital	16.425	100,0	16.255	100,0	+170

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 72,5% (i.V. 69,8%).

F i n a n z l a g e (langfristiger Bereich)	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€		T€		
Vermögenswerte	13.646		13.651		-6
Finanzierungsmittel					
Eigenkapital	11.902		11.351		+551
Fremdkapital	3.099		3.511		-412
	15.001		14.862		+139
Unter- / Überdeckung	1.355		1.142		+214
F i n a n z l a g e (kurzfristiger Bereich)	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	T€		T€		T€
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.663		1.517		+146
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.117		1.087		+30
	2.780		2.604		+176
Kurzfristige Verpflichtungen	1.425		1.462		-37
Stichtagsliquidität	1.355		1.142		+213

Die langfristigen Vermögenswerte am 31.12.2022 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 2023 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	2022	2021	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,4	5,5	5,5	5,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,5	7,3	7,7	7,7
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	673	827	362	762
Eigenkapitalquote	%	72,4	69,4	65,3	62,1
Cashflow	TEUR	1.309	1.455	1.352	1.288
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	4,84	4,79	4,60	4,58
Fluktuationsquote	%	9,0	8,4	6,4	5,9
Leerstandsquote	%	1,2	0,4	0,7	0,3
Zinsquote	%	2,2	2,4	2,7	2,9

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 2023

Instandhaltung / Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2023 sind T€ 800 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€ 150
Sachversicherungsschäden	T€ 45
17 umfassende Wohnungsmodernisierungen	T€ 530

Wirtschaftlicher Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2023 wird unter Berücksichtigung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ein zufriedenstellendes Betriebsergebnis erwartet. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 722,2 aus.

Tätigkeit der Organe / Organisation und Personal

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Organe der Genossenschaft den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Zum Jahresende 2022 waren neben den Vorstandsmitgliedern zwei Vollzeit- und zwei Teilzeitkräfte im kaufmännischen Bereich, eine Vollzeitkraft im technischen Bereich und 16 geringfügig beschäftigte 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 20.09.2023

Der Vorstand



Pörksen



Einfeld



Eßwein



Fleischer



Schappert

B i l a n z

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.008,00	6.008,00	11.752,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.614.979,73		13.611.441,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.920,76		5.920,76
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75		1.799,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.460,00	13.639.160,24	20.136,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	130,00	130,00	130,00
Anlagevermögen insgesamt		13.645.298,24	13.651.180,11
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.049.355,22		1.032.744,66
Andere Vorräte	26.759,57	1.076.114,79	12.494,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	3.896,14		4.913,85
Sonstige Vermögensgegenstände	35.711,71	39.607,85	33.286,21
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.662.523,79	1.662.523,79	1.516.879,29
Umlaufvermögen insgesamt		2.778.246,43	2.600.318,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.340,89	1.340,89	3.453,71
Bilanzsumme		16.424.885,56	16.254.951,99

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	21.982,87		20.612,55
der verbleibenden Mitglieder	1.045.097,54		1.039.472,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.067.080,41	7.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.229.250,00		1.163.250,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 66.000,00 € (Vorjahr: 84.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	7.580.073,11		6.872.352,92
davon aus unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 557.264,30 €) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 707.720,19 € (Vorjahr: 600.584,32 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	1.498.799,88	10.308.122,99	1.498.799,88
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	655.500,04		832.535,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	66.000,00		84.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	589.500,04	0,00
Eigenkapital insgesamt		11.964.703,44	11.350.502,80
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	62.100,00	62.100,00	51.400,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.794.041,52		3.185.496,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	307.409,16		328.317,55
Erhaltene Anzahlungen	1.099.735,28		1.080.134,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.654,48		14.733,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	112.073,40		176.596,71
Sonstige Verbindlichkeiten	70.168,28	4.398.082,12	67.770,27
davon aus Steuern: 4.827,30 € (Vorjahr: 9.776,31 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 191,44 € (Vorjahr: 103,97 €)			
Bilanzsumme		16.424.885,56	16.254.951,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	3.871.673,78	3.808.788,01
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	16.610,56	29.586,11
Andere aktivierte Eigenleistungen	26.563,00	54.012,00
Sonstige betriebliche Erträge	48.349,58	48.806,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.830.696,84	1.645.176,92
Rohergebnis	2.132.500,08	2.296.015,92
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	418.304,86	409.916,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 9.987,20 € (Vorjahr: 8.881,88 €)	107.688,40	103.975,40
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	679.526,58	675.680,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	111.811,02	117.146,85
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,28	2,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	61.564,65	68.443,61
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	753.606,85	920.855,62
Sonstige Steuern	98.106,81	88.320,52
Jahresüberschuss	655.500,04	832.535,10
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	66.000,00	84.000,00
Bilanzgewinn	589.500,04	748.535,10

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 2022 Kosten für Modernisierungsmaßnahmen als wesentliche Verbesserungen in Höhe von 406.032,55 € im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Darin sind Kosten in Höhe von 26.563,00 € 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.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 679.526,58 €.

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.

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 31.12.2022 bestanden finanzielle Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 112.073,40 €.

Verluste aus schwebenden Geschäften, Aufwendungen für innerhalb von drei Monaten nachzuholende Instandhaltung und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2022 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Verkürzte Entwicklung des Anlagenspiegels:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Stand 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchunge n (+/-)			
	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	66.143,45	1.237,60	0,00	0,00	-61.373,05	6.008,00	6.981,60
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.870.228,79	670.701,68	0,00	0,00	-20.925.950,74	13.614.979,73	667.163,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	305.201,21	0,00	0,00	0,00	-299.280,45	5.920,76	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.799,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.799,75	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.293,89	1.705,43	0,00	0,00	-139.539,32	16.460,00	5.381,43
	34.331.523,64	672.407,11	0,00	0,00	-21.364.770,51	13.639.160,24	672.544,98
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	34.397.797,09	673.644,71	0,00	0,00	-21.426.143,56	13.645.298,24	679.526,58

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 1.049 ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von T€ 1.100 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	2022	18.000,00
Steuerberatungskosten	2021/2022	9.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	2022	7.300,00
Urlaubsansprüche		27.800,00
		<u>62.100,00</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 31.12.2022	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	2.794.041,52 (3.185.496,38)	383.811,02 (391.454,82)	2.410.230,50 (2.794.041,56)	1.456.391,52 (1.484.627,12)	953.838,98 (1.309.414,44)	2.794.041,52 (3.185.496,38)
gegenüber anderen Kreditgebern	307.409,16 (328.317,55)	24.599,11 (23.727,74)	282.810,05 (304.589,81)	96.582,06 (92.718,00)	186.227,99 (211.871,81)	307.409,16 (328.317,55)
Erhaltene Anzahlungen	1.099.735,28 (1.080.134,93)	1.099.735,28 (1.080.134,93)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.654,48 (14.733,35)	14.654,48 (14.733,35)				
aus Lieferungen und Leistungen	112.073,40 (176.596,71)	112.073,40 (176.596,71)				
Sonstige Verbindlich- keiten	70.168,28 (67.770,27)	70.168,28 (67.770,27)				
Gesamtbetrag	4.398.082,12 (4.853.049,19)	1.705.041,57 (1.754.417,82)	2.693.040,55 (3.098.631,37)	1.552.973,58 (1.577.345,12)	1.140.066,97 (1.521.286,25)	3.101.450,68 (3.513.813,93)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren überwiegend aus Versicherungsentschädigungen (T€ 40).

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Betriebskosten (T€ 943), Instandhaltungskosten (T€ 887) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ 1) 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 01.01.2022	1.706	4.761
Zugänge im GJ	54	142
Abgänge im GJ	- 53	- 122
Stand 31.12.2022	1.707	4.781

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 1.045.097,54 €. Sie erhöhten sich im Geschäftsjahr um 5.625,19 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 220,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 375.540,00 €.

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

Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2022 konnte nach Einstellungen von 66.000,00 € in die gesetzliche Rücklage ein Bilanzgewinn in Höhe von 589.500,04 € ausgewiesen werden.

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

- | | |
|---|--------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die für
das Geschäftsjahr 2022 dividendenberechtigten
Geschäftsguthaben von 1.035.512,35 € = | 41.420,49 € |
| 1. Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage = | 548.079,55 € |

Bad Kreuznach, den 28.06.2023

Der Vorstand



Pörksen



Einfeld



Eßwein



Fleischer



Schappert

Bericht des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG, Bad Kreuznach, über das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022, 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 insbesondere die Auswirkungen der Energiekrise auf unsere Baugenossenschaft regelmäßig und sehr intensiv erörtert.

Daneben wurden die in der Mitgliederversammlung angesprochenen Sachverhalte, 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, Kolberger Straße, Rheinstraße 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.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 in der Zeit vom 14. Juni bis 4. Juli 2023 durchgeführt. Über das Ergebnis der Prüfung wird gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 5. Oktober 2023 beraten. Gemäß dem Prüfungsbericht der VdW Rheinland Westfalen wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den Ihnen nach dem Gesetz obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Am 10.09.2022 fand eine ordentliche Mitgliederversammlung statt.

Nach dem Ablauf ihrer dreijährigen Amtszeit stellte sich das Aufsichtsratsmitglied Frau Erika Senner für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. In der Mitgliederversammlung am 10.09.2022 wurde 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. Da es sich in der Mitgliederversammlung vom 25.09.2021

bei Herrn Müller um eine Ersatzwahl handelte, stellte sich Herr Müller satzungsgemäß auf Vorschlag des Aufsichtsrates erneut zur Wahl und wurde in der Mitgliederversammlung am 10.09.2022 wiedergewählt.

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 2022 zu genehmigen, die Ausschüttung einer 4%igen Dividende auf die Geschäftsanteile zu beschließen und den verbleibenden Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Bad Kreuznach, den 24.09.2023

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Holger Luft', written in a cursive style.

Holger Luft

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Zusammengefasstes Ergebnis der gesetzlichen Prüfung

Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) vorgeschriebene Prüfung wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband im Zeitraum Mai/Juni 2022 durchgeführt und am 21.06.2022 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 2021 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 833. 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, 21. Juni 2022

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

Köhler
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

Notizen:

Notizen:

Notizen:

