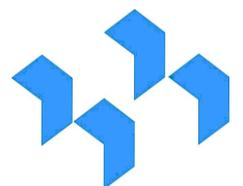




# Geschäftsbericht 2021



**GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN EG, KAROLINGERSTRASSE 48, 56626 ANDERNACH**



## Gemeinnütziger Bauverein eG 2021

### Auf einen Blick

<b>Ergebnis</b>	<b>2021</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.887 T€
Jahresüberschuss	1.019 T€

<b>Bilanz</b>	
Bilanzsumme	26.455 T€
Eigenkapital	12.626 T€
Eigenkapitalquote	47,1 %
Cashflow	1.662 T€

<b>Wohnungsbewirtschaftung (31.12.2021)</b>	
- eigene Wohnungen	761
Fluktuationsquote	7,8 %

Instandhaltung und Modernisierungsaufwand (Aktivierung)	530 T€
---	--------

<b>Mitglieder (31.12.2021)</b>	
Zahl der Mitglieder	1.200
Geschäftsguthaben	2.593 T€

## Inhaltsverzeichnis

---

### Rechtsgrundlagen, Organisation und Mitgliedschaften der Genossenschaft

---

Rechtsgrundlagen	4
Firmensitz	4
Mitgliedschaften	4
Beteiligungen	4
Aufsichtsrat	5
Vorstand	5

### Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

---

Lagebericht	6-14
Geschäftsentwicklung	15-16
Tätigkeit unserer Genossenschaft	17-21

### Jahresabschluss

---

Bilanz zum 31.12.2021	22-23
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021	24
Anhang	25-30

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>31</b>
-----------------------------------	-----------

---

## Rechtsgrundlagen, Organisation und Mitgliedschaften der Genossenschaft

### Rechtsgrundlagen

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 Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen.

Die Genossenschaft richtet ihren Geschäftskreis auf die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG aus.

### Firmensitz

Karolingerstraße 48, 56626 Andernach

Telefon (0 26 32) 96 37 -0

Fax (0 26 32) 96 37 -32

[www.bauverein-andernach.de](http://www.bauverein-andernach.de)

E-Mail: [info@bauverein-andernach.de](mailto:info@bauverein-andernach.de)

### Mitgliedschaften

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen e. V., Münster

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

Wohnen in Genossenschaften e. V., Münster

Industrie- und Handelskammer, Koblenz

Bauforum Rheinland-Pfalz, Mainz

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

### Beteiligungen

Volksbank RheinAhrEifel eG, Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Aufsichtsrat

**Andrea Kohlhaas** / Aufsichtsratsvorsitzende



Oberbürgermeister Achim Hütten

Elisabeth Thiem

Dipl.-Ing. Klaus Gesell

Friedhelm Stolzenberger

Bürgermeister Claus Peitz

Andrea Wenghoefer

Bernhard Polefka

Hannelore Werischong

## Vorstand



**Valeska Ludwig-Leinen**  
Nebenamtlicher Vorstand



**Franz Masfelder**  
Nebenamtlicher Vorstand



**Alfred Severin**  
Nebenamtlicher Vorstand

# Gemeinnütziger Bauverein eG

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

## Lagebericht

### 1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gemeinnütziger Bauverein eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Veräußerung und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeit ist die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Häusern in Andernach und Bad Neuenahr-Ahrweiler.

### 2. Geschäftsverlauf

#### Rahmenbedingungen

Die Stadt Andernach ist dem Landkreis Mayen-Koblenz angeschlossen. Durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage der Stadt zu den umgebenden Städten sowie der stetigen Entwicklung, ist die Stadt Andernach zu einer vielgefragten Wohnstadt geworden. Außerdem konnte sich Andernach in den vergangenen Jahren den Ruf einer lebendigen, kulturfreudigen und innovativen Stadt erwerben.

Die Einwohnerzahl in der Stadt Andernach ist von 29.922 im Jahr 2019 auf 30.132 im Jahr 2020 leicht gestiegen. Nach der neuesten Vorausberechnung fällt der Bevölkerungsrückgang später und schwächer aus als ursprünglich erwartet. Aber trotz höherer Geburtenraten und Wanderungsüberschüssen wird Mayen-Koblenz mittelfristig weniger Einwohnerinnen und Einwohner haben. Bis zum Jahr 2040 wird sich die Einwohnerzahl von Mayen-Koblenz gegenüber dem Basisjahr 2017 bereits leicht spürbar verringern. Der Bevölkerungsrückgang würde laut der Vorausberechnung 2,8% betragen. Demnach wäre in 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 207.500 zu erwarten (214.786 Einwohner im Jahr 2020). Bis zum Jahr 2070 ist sogar mit einem Rückgang von 13,2% zu rechnen, das würde einer Einwohnerzahl von ca. 185.402 entsprechen.<sup>1</sup>

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der hohen Nachfrage das Leerstandsrisiko langfristig gering bleiben wird.

---

<sup>1</sup> <https://www.wfg-myk.de/Wirtschaftsfoerderung/Standortinformationen/Zahlen-und-Fakten/Bevoelkerungsentwicklung/>

## Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand zum 31.12.2020	761	247	147	4	149
Zugang 2021	0	0	0	0	0
Abgang 2021	0	0	0	0	0
Bestand zum 31.12.2021	761	247	147	4	149

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Andernach und Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 folgende öffentlich geförderte Wohneinheiten:

Objektadresse	Wohnungen	Belegungsbindung bis
Rampenstraße 3 und 5, Andernach	10	31.12.2026
Hammerweg 6, 8 und 10, Andernach	21	31.12.2026
Erlenweg 1 und 1a, Bad Neuenahr-Ahrweiler	14	31.12.2026
Bestand zum 31.12.2021	45	

## Modernisierung / Instandhaltung

Im Jahr 2021 hat die Genossenschaft einen Betrag von 530 T€ (Vorjahr 1.015 T€) für die Instandhaltung, Instandsetzung und Wohnungsmodernisierungen investiert. Dies entspricht einem Betrag von 10,52 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 20,15 €/m<sup>2</sup>). Die über den Betriebsabrechnungsbogen zugeordneten Leistungen des Regiebetriebs sowie die Verwaltungskosten sind hierin nicht enthalten.

Für den enthaltenen Teil-Bereich der Wohnungsmodernisierung wurde ein Betrag in Höhe von 194 T€ (Vorjahr 558 T€) ausgegeben. Hierfür wurden 17 Wohnungen (Vorjahr 19 Wohnungen) modernisiert bzw. teilmodernisiert.

## Vermietung

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand lag bei 7,8% (Vorjahr 7,6%). Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, Umzug in ein Alten- und Pflegeheim, Sonstiges und Umzug innerhalb der Genossenschaft. Auch in 2021 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt rund 75 (Vorjahr 69) Kündigungen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 insgesamt 6,4% (Vorjahr 4,3%). Ein großer Teil der Leerstände ist auf die Komplettsanierung der Häuser im Alberthof und auf die Modernisierung der Wohnungen zurückzuführen. Dies dient der Zukunftsfähigkeit und der nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen.

Die zu bezahlende Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,30 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,11 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 6,53 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,31 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung resultiert aus den durchgeführten Mieterhöhungen und auf angepassten Wiedervermietungsmieten.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2021 EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2020 EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2019 EUR/m <sup>2</sup> p.m.
Nettokaltmiete	5,30	5,11	5,05
kalte Betriebskosten	1,23	1,20	1,20
Bruttokaltmiete	6,53	6,31	6,25

### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.887	3.794	93
Bestandsveränderung	20	8	12
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>3.907</b>	<b>3.802</b>	<b>105</b>
Andere betriebliche Erträge	355	94	261
<b>Betriebsleistungen</b>	<b>4.262</b>	<b>3.896</b>	<b>366</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.583	1.567	16
Personalaufwand	417	415	2
Abschreibungen (planmäßig)	643	644	-1
Andere betriebliche Aufwendungen	173	219	-46
Zinsaufwand	366	304	62
Gewinnunabhängige Steuern	65	63	2
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistungen</b>	<b>3.247</b>	<b>3.212</b>	<b>35</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.015</b>	<b>684</b>	<b>331</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.019</b>	<b>687</b>	<b>332</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.019</b>	<b>687</b>	<b>332</b>

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und anderen betrieblichen Erträge, hier speziell die Erträge aus Versicherungsleistungen.

Die anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einzelner Wohnungen, aber auch unserer Häuser und Außenanlagen, sowie die Verkehrssicherungspflichten führen dazu, dass unsere freien Mittel stark gebunden sind. Weitere größere Sanierungsmaßnahmen werden der Ertragslage der Genossenschaft angepasst.

Das Geschäftsjahr endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.019 T€. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrags aus dem Jahre 2020 über 258 T€ sowie der Bildung von satzungsgemäßen

und freiwilligen Rücklagen in Höhe von 960 T€ beträgt der ausgewiesene Bilanzgewinn nunmehr 317 T€.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Ergebnis erwartet, dass die Ausschüttung einer satzungsgemäßen Dividende zulässt.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im gegebenen Marktumfeld als zufriedenstellend.

### 3.2. Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur	2021		2020		Veränderung zum Vorjahr in T€
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	21	0,1	20	0,1	1
Sachanlagen	24.425	92,3	23.642	94,6	783
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>Langfristig</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13	0,0	10	0,00	3
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	835	3,2	814	3,3	21
Flüssige Mittel	707	2,7	293	1,2	414
Übrige Aktiva	454	1,7	205	0,8	249
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>26.455</b>	<b>100,0</b>	<b>24.984</b>	<b>100,0</b>	<b>1.471</b>

Kapitalstruktur	2021		2020		Veränderung zum Vorjahr in T€
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.593	9,8	2.645	10,6	-52
Ergebnisrücklagen	9.600	36,3	8.640	34,6	960
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	264	1,0	258	1,0	6
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	116	0,4	95	0,4	21
Vorgesehene Dividende	53	0,2	54	0,2	-1
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	12.295	46,5	11.863	47,5	432
<b>Kurzfristig</b>					
Rückstellungen	57	0,2	58	0,2	-1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10	0,0	12	0,1	-2
Erhaltene Anzahlungen	835	3,2	848	3,4	-13
Übrige Verbindlichkeiten	632	2,4	511	2,0	121
<b>Bilanzsumme – Gesamtkapital</b>	<b>26.455</b>	<b>100,0</b>	<b>24.984</b>	<b>100,0</b>	<b>1.471</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.471 T€ auf 26.455 T€ erhöht. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen standen den Investitionen von 1.428 T€ (Vorjahr 1.379 T€) die Abgänge und die planmäßige Abschreibung von 644 T€ (Vorjahr 644 T€) gegenüber. Bei den Finanzanlagen in Höhe von 330,00 € handelt es sich um eine Beteiligung an einer Genossenschaftsbank. Unter den unfertigen Leistungen mit 833 T€ (Vorjahr 813 T€) werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 934 T€ (Vorjahr 585 T€) erhöht. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote laut Bilanz auf 47,7% im Vergleich zum Vorjahr mit 46,8%.

Das Anlagevermögen ist im Wesentlichen durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert. Derivative Finanzinstrumente im Sinne von § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurden nicht verwendet oder in Anspruch genommen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

### **Risikomanagement**

Der Vorstand hat ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet, das immer weiter angepasst und entwickelt wird. Es dient der frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen für die Genossenschaft, die Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie der Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen. Die Geschäftsleitung informiert den Vorstand regelmäßig über: Einhaltung der Plankosten laut Wirtschafts- und Finanzplan, Belegung der Häuser, Sollmietenentwicklung, Anzahl der Mieterwechsel und der Kündigungsgründe, Entwicklung der Unternehmenskennziffern und regelmäßige Überprüfung der langfristigen Verbindlichkeiten (Darlehen/Forwarddarlehen). Weiterhin informiert die Geschäftsführung über den jährlichen Betriebsvergleich.

Die gesammelten Erkenntnisse werden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig ausgetauscht, so dass der Informationsfluss und der Informationsgrad des Kontrollorganes gegeben ist.

Laufend finden interne Kontrollen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates statt. Eine weitere Kontrolle und Überwachung der laufenden Geschäfte und der Kontrollorgane findet durch die jährliche Prüfung des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf statt.

### **Risiken der künftigen Entwicklung**

In den vergangenen Jahren wirkte sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf den von der Genossenschaft bewirtschafteten Bestand aus. Angesichts des Wohnungsmangels und der immer noch hohen Nachfrage an Wohnungen, wird das Risiko aus freigewordenen bzw. neu vermietenden Wohnungen als gering bewertet. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Durch das vorhandene Forderungsmanagement werden die kontinuierlichen Zahlungseingänge überwacht und auf mögliche Ausfälle umgehend reagiert. Das Risiko ist in Einzelfällen naturgemäß

vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Die Rückstände aus Nutzungsgebühren sind – wie auch in den Vorjahren – auf einem niedrigen Niveau.

Mehrere Dynamiken haben sich in den vergangenen Wochen und Monaten, vor allem im Bereich der Baukosten, aber auch durch extrem gestiegene Energiepreise, die steigende Inflation, aber auch durch Anzeichen der bevorstehenden Zinswende deutlich verschärft. Im Ergebnis ist ein Klima entstanden, in dem vor allem die sozial verantwortlich handelnden Unternehmen und Genossenschaften vor abermals gestiegenen Herausforderungen bei der Schaffung von klimagerechtem und bezahlbarem Wohnraum stehen. Auch die dringend benötigte energetische Sanierung unserer Liegenschaften wird angesichts des gestiegenen Baustoffmangels, des spürbarem Fachkräftemangels bei Baudienstleistungen und höherer Preise infolge gestörter internationaler Lieferketten aufgrund der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine zunehmend schwerer.<sup>2</sup> Dies ist bereits bei Wohnungsmodernisierungen aber auch bei laufender Sanierung auffällig spürbar.

Veränderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, unter anderem aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen, können auch weiterhin Risiken für das Unternehmen bergen. Solche Veränderungen werden in den laufenden Vorstandssitzungen gemeinsam beraten und notwendige Maßnahmen beschlossen.

Die Geschäftsleitung stellt fest, dass aus jetziger Sicht und für die überschaubare Zukunft für den Bestand des Unternehmens keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind.

### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang durch Einzelmodernisierungen unter Berücksichtigung sich stetig ändernder Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend angepasst und verbessert.

Durch die künftigen energetischen Maßnahmen werden unsere Liegenschaften auf ein zeitgemäßes und nachhaltiges Niveau saniert, so dass dadurch unsere Position am Wohnungsmarkt weiterhin gefestigt wird.

Die Genossenschaft liegt in der Region mit den Nutzungsgebühren im Durchschnitt unterhalb des freien Wohnungsmarktes. Durch die moderaten Mietanpassungen ergeben sich für den Gesamtwohnungsbestand auch zukünftig Mieterhöhungspotenziale.

---

<sup>2</sup> <https://www.vdw-rw.de/presse/details/article/vm05-2022.html>

## Finanzinstrumente

Risikoreiche Finanztransaktionen und Sicherungsgeschäfte tätigen wir nicht. Das Anlagevermögen ist branchenüblich langfristig finanziert. Überwiegend lange Festschreibungen mit einer sinnvollen Steuerung reduzieren die Zinsänderungsrisiken. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen.

## Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Dezember 2021 mit 5,3% einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren.<sup>3</sup> Durch die weiter steigenden Energiepreise und gestörten internationalen Lieferketten aufgrund der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine steigt die Inflationsrate weiter an. Aufgrund der aktuellen globalen Situation sind keine verlässlichen Prognosen möglich.

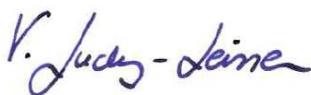
Durch die sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen wird die Genossenschaft auch weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung durch umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, richten.

Nach dem bisherigen Verlauf des aktuellen Wirtschaftsjahres und den Daten des Wirtschaftsplans 2022 gehen wir von einer stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft aus. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von ca. 747 T€.

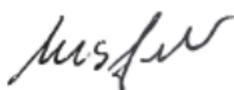
Andernach, 31.05.2022

Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach

Der Vorstand



Valeska Ludwig-Leinen



Franz Masfelder



Alfred Severin

<sup>3</sup> Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022

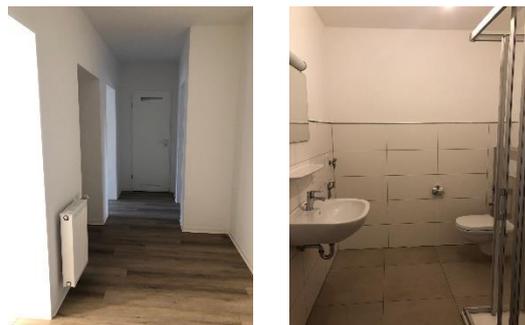
## Geschäftsentwicklung

Seit 1919 ist die Genossenschaft eine feste Institution in Andernach. Der gemeinnütziger Bauverein ist in Andernach mit 711 Wohnungen und in Bad Neuenahr-Ahrweiler mit 50 Wohnungen vertreten. Ziel ist es, die Mitglieder auch in Zukunft mit einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren, aber auch einem attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Das Jahr 2021 in von der Jahrhundertflut im Ahrtal geprägt. Am 14.07.2021 ereignete sich die schwere Flurkatastrophe. Nicht nur die Genossenschaft war von dem gewaltigen Ausmaß der Flut und von den verursachten Schäden bedrückt. Das Haus im Erlenweg 1/1a war von der Flut betroffen, die Wassermassen machten die Erdgeschosswohnungen unbewohnbar. Drei von vier Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt vermietet. Durch die langjährigen Geschäftsbeziehungen mit unseren Handwerkern konnten wir mit vereinten Kräften die Sanierung des Gebäudes in kurzer Zeit durchführen. An dieser Stelle möchten wir allen beteiligten Handwerkern für die Bereitschaft und Unterstützung ganz herzlich danken.



Zwei Mieter haben vor Weihnachten ihre alten Wohnungen wieder bezogen. Bis zur Berichterstattung sind die Arbeiten, bis auf Einbau weniger Brandschutztüren im Kellerbereich sowie die kompletten Außenanlagen, fertiggestellt. Das Volumen der bereits geprüften und freigegeben Schadensrechnungen beträgt zum 31.05.2022 insgesamt 391 T€, die durch die Elementarversicherung übernommen wurde.



Die immer weiter steigenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten werden auch in Zukunft dazu führen, dass die Mieten für Wohnraum sowie Garagen und Stellplätze immer wieder überprüft und bei Bedarf angepasst werden müssen. Nach bereits im Jahr 2019 durchgeführten Mieterhöhungen für Garagen und Stellplätze wurde nun eine weitere humane Anpassung der Mieten zum 01.12.2021 umgesetzt. Die daraus resultierende monatliche Gesamterhöhung ist wie folgt:

Für Garagen	537,50 €
Für Stellplätze	206,49 €

Die Ahrtalflut am 14.07.2021 und das schwere Unwetter mit Hagel am 20.05.2022 sollten uns alle dringend daran erinnern, dass Klimaschutz eines der wichtigsten Themen ist, mit dem wir uns in Zukunft auseinandersetzen müssen.

Um die Klimaschutzziele 2045 zu erreichen, hat der Vorstand sich bereits dieser Aufgabe im Jahr 2020 angenommen. In einer gemeinsamen Sitzung Anfang 2022 wurde die CO<sub>2</sub> Bilanz der Genossenschaft aufgezeigt. Rund 97 % unserer Liegenschaften werden mit Gas beheizt.

Neben der aktuellen Sanierungsmaßnahme im Alberthof hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Planung der nächsten Sanierung der Häuser Mohrsmühlenweg 37/39 sowie St.-Thomaser-Hohl 70/72 beschlossen. Im Jahr 2022 soll ein Sanierungskonzept entwickelt werden. Neben dem energetischen Bereich wird auch die Schaffung von neuem Wohnraum geprüft. Der aktuelle Krieg bestätigt die Genossenschaft, komplett auf fossile Energiequellen zu verzichten.



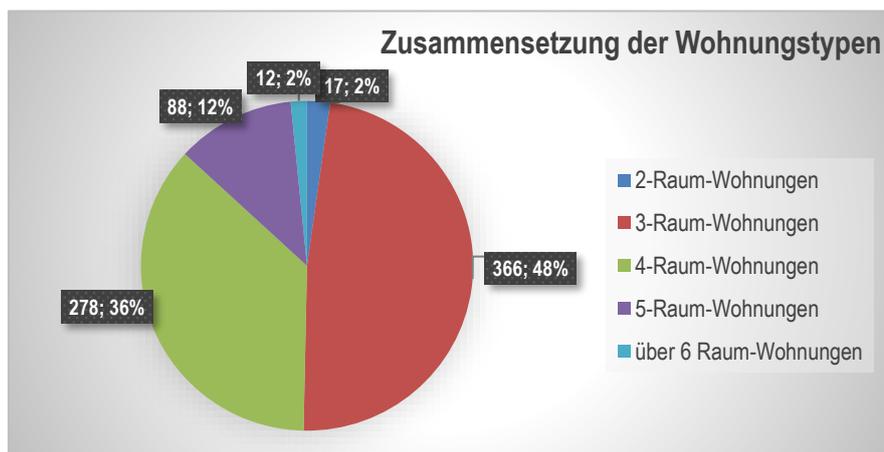
## Tätigkeit unserer Genossenschaft 2021

### Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2021 verfügte die Genossenschaft über:

149	Häuser
761	Wohnungen
45	(davon öffentlich gefördert)
4	Büro, Gästewohnungen und Bewohner-Café
247	Garagen
147	Stellplätze
50.369	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>

Die genannten 761 Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:



### Bestandserhaltung / Modernisierung

Um die Vermietbarkeit in Zukunft zu gewährleisten, investiert die Genossenschaft seit Jahren in die Modernisierung der Wohnungen. Auch im Berichtsjahr wurden mit dem vorhandenen Budget aus unserer normalen Geschäftstätigkeit, der Vermietung, 17 Einzelmodernisierungen (Vorjahr 19 Maßnahmen) mit einem Gesamtvolumen von 194 T€ durchgeführt.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt ausgegeben für:

	2021	2020
Instandhaltung	336 T€	457 T€
Modernisierung	194 T€	558 T€
davon Einzelmodernisierungen	194 T€	558 T€

### Vermietung / Wohnungsbewirtschaftung

Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 117 T€ (Vorjahr 25 T€) auf 3.096 T€ erhöht.

Die Nettokaltmiete lag im Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 5,30 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,11 €/m<sup>2</sup>). Die Miete der GdW-Unternehmen lag im Jahr 2020 im Durchschnitt bei 5,98 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,86 €/m<sup>2</sup>) und damit gut 16% (Vorjahr 17%) unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,09 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,04 €/m<sup>2</sup>).<sup>4</sup> Die Durchschnittsmiete der Genossenschaft lag im Vergleich zu Mieten der GdW-Unternehmen rund 11% (Vorjahr 13%) und zum Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland rund 25% (Vorjahr 27%) unter dem Durchschnitt.

Am 31.12.2021 standen insgesamt 49 Wohnungen (Vorjahr 33 Wohnungen) leer. Die Leerstandsgründe waren:

Instandsetzung / Modernisierung	5
Mieterwechsel / Neuvermietung	3
Sonstige Gründe (Sanierung Alberthof und Flutkatastrophe Erlenweg 1/1a)	41

Die Mietausfälle im Jahre 2021 betrugen 13 T€ (Vorjahr 1 T€). Die Erlösschmälerungen haben sich von 104 T€ auf 132 T€ erhöht.

### Mitgliedswesen

Im Geschäftsjahr 2021 sind 70 Mitglieder (Vorjahr 56 Mitglieder) in die Genossenschaft eingetreten. 61 Mitglieder (Vorjahr 76 Mitglieder) sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Die

<sup>4</sup> Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung: Stand 1. Februar 2022

Mitgliederzahl stieg leicht auf 1.200 Mitglieder (Vorjahr 1.191 Mitglieder). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich am Stichtag auf 2.593 T€ (Vorjahr 2.645 T€).

Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile entwickelte sich wie folgt:

	2021	2020	2019
Stand 01.01.	8.830	9.000	9.146
Zugänge	239	161	168
Abgänge	- 419	- 331	- 314
Stand 31.12.	8.650	8.830	9.000

## Maßnahmen 2022

Die Arbeiten im I. Bauabschnitt neigen sich, mit mehreren Monaten Verspätung, dem Ende zu. Im Alberthof 1-3 sind 18 Wohnungen von 2-4 ZKB entstanden. Bis zur Berichterstattung ist der Alberthof 3 bereits komplett fertiggestellt und vermietet. Weitere Vermietungen folgen nach Fertigstellung der Wohnungen, auch hier kommt es immer wieder zu Verzögerungen. Parallel wurde bereits im Alberthof 4-6 (II. Bauabschnitt) mit den Arbeiten begonnen. In der Planungsphase wurde jeder Bauabschnitt mit einer 12-monatigen Bauphase angesetzt. Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie aber auch der Liefer- und Materialengpässe ist auch für die II. Bauphase mit einer Verzögerung der Fertigstellung zu rechnen.



Im Alberthof 4-6 entstehen weitere 18 modern zugeschnittene Wohnungen zu attraktiven Mietpreisen. Durch die zahlreichen Interessenten auf unserer Warteliste aber auch die Knappheit von freiem und bezahlbarem Wohnraum ist die Vermietung der Wohnungen im Alberthof gesichert. Der Bauausschuss hat gemeinsam mit den Mitgliedern des Vorstandes am 21.03.2022 die Wohnungen im I. Bauabschnitt, vor der Vermietung dieser, besichtigt.

Am 20.05.2022 ereignete sich in Andernach ein schweres Unwetter mit Hagel. Hier hat es zahlreiche Häuser der Genossenschaft getroffen. Neben beschädigter Dacheindeckung sind die Verglasungen der Speicherfenster und Dachkuppel gerissen, einige Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem und zahlreiche Rollläden und Klappläden durchlöchert. Hier sind bereits drei Dachdeckerfirmen sowie zwei Schreinereien mit der Beseitigung der Schäden beschäftigt. Die Beseitigung aller Schäden wird einige Monate in Anspruch nehmen, da wir weiterhin mit Lieferschwierigkeiten und Fachkräftemangel zu kämpfen haben. Bis zum Tag der Berichterstattung kann das volle Ausmaß der Schadenshöhe nicht beziffert werden.



Wie bereits im Geschäftsbericht 2021 ausführlich berichtet, ist die Umrüstung restlicher Liegenschaften mit Rauchwarnmeldern geplant. Unsere Mieter wurden bereits mit einem Rundschreiben über den notwendigen Austausch der Rauchwarnmelder informiert. Der Dienstleister ista wurde aufgefordert, die Planungen voranzutreiben und den Austausch in 2022 umzusetzen. Zur Sicherheit unserer Mieter wurde durch den Vorstand beschlossen, die Wohnungen mit Rauchwarnmeldern als Vollausstattung auszurüsten. Weiterhin werden in den Treppenhäusern auf jeder Etage die Rauchwarnmelder installiert. Die Miet- und Wartungskosten für die Rauchwarnmelder in den Wohnungen werden von den Mietern im Rahmen der Betriebskosten getragen. Die entstehenden Kosten für die Rauchwarnmelder im Treppenhaus werden komplett von der Genossenschaft übernommen.



Mitte des Jahres 2021 beschäftigte sich der Vorstand mit den Verkehrssicherungspflichten der Genossenschaft, unter anderem mit der Pflicht der Überprüfung elektrischer Anlagen, sogenannter E-Check. Der letzte E-Check liegt einige Jahre zurück. Für den Vorstand ist es wichtig, dass die Prüfung der elektrischen Anlagen in Zukunft regelmäßig erfolgt, so dass die Sicherheit unserer Mieter gewährleistet wird. Nach Einholung von Angeboten wurde der Auftrag an den wirtschaftlichsten Anbieter erteilt. Den Auftrag hat eine ortsansässige Elektrofachfirma erhalten. Das Angebot belief sich auf 97 T€. Mit der Prüfung der elektrischen Anlagen wurde bereits begonnen und soll vereinbarungsgemäß bis Ende 2022 komplett durchgeführt werden.



Durch die aktuelle Flüchtlingskrise aus der Ukraine bleibt die noch sehr angespannte Wohnungssituation weiterhin bestehen. Seit mehreren Jahren ist der Wohnungsmangel überall spürbar, zahlreiche Interessenten lassen sich täglich auf die Warteliste der Genossenschaft vorsehen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstattung werden über 380 Interessenten geführt, die in naher Zukunft eine Wohnung bei der Genossenschaft wünschen. Bei dieser enormen Nachfrage muss ein Interessent mittlerweile mehrere Monate bzw. Jahre auf Wohnraum warten.

**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>2020</b>
	<b>€</b>		<b>€</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		<b>20.620,02</b>	19.688,02
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>21.859.683,13</b>		22.385.020,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>387.280,85</b>		425.699,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<b>193.281,33</b>		193.281,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>46.989,69</b>		57.881,69
Anlagen im Bau	<b>1.938.198,83</b>	<b>24.425.433,83</b>	579.890,38
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>330,00</b>	330,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>24.446.383,85</b>	23.661.791,40
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	<b>832.909,54</b>		812.726,15
Andere Vorräte	<b>1.794,26</b>	<b>834.703,80</b>	1.032,79
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	<b>26.856,66</b>		33.768,08
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>232.418,86</b>	<b>259.275,52</b>	19.774,29
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>707.451,87</b>	293.332,47
<b>Bausparguthaben</b>		<b>206.754,31</b>	160.698,44
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>670,34</b>	376,96
<b>Bilanzsumme</b>		<b>26.455.239,69</b>	24.983.500,58

<b>Passiva</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>2020</b>
	€		€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	<b>74.400,00</b>		77.400,00
der verbleibenden Mitglieder	<b>2.592.893,20</b>		2.645.102,80
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<b>42.000,00</b>	<b>2.709.293,20</b>	17.700,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	<b>3.700.000,00</b>		3.220.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 480.000,00 €			(160.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	<b>2.700.000,00</b>		2.220.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 480.000,00 €			(340.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<b>3.200.000,00</b>	<b>9.600.000,00</b>	3.200.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	<b>257.759,98</b>		124.477,56
Jahresüberschuss	<b>1.018.828,13</b>		687.245,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<b>-960.000,00</b>	<b>316.588,11</b>	-500.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>12.625.881,31</b>	11.691.925,86
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>57.609,55</b>	57.920,31
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>11.024.215,15</b>		10.323.756,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.280.753,40</b>		1.550.798,52
Erhaltene Anzahlungen	<b>835.040,28</b>		848.207,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>18.477,05</b>		17.076,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>597.384,63</b>		475.847,59
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>15.878,32</b>	<b>13.771.748,83</b>	17.967,33
<b>Bilanzsumme</b>		<b>26.455.239,69</b>	24.983.500,58

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	2020 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	3.887.187,93	3.793.763,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	20.183,39	8.213,02
Sonstige betriebliche Erträge	369.040,13	98.205,26
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.582.751,55	1.567.336,82
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.693.659,90</b>	2.332.845,33
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	333.106,51	333.192,95
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 5.119,71 €	<u>84.040,88</u> 417.147,39	81.754,91 (4.530,56)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	643.410,09	643.597,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	184.603,41	220.884,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.140,27	986,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	365.828,33	303.708,96
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.083.810,95</b>	750.694,03
Sonstige Steuern	64.982,82	63.448,53
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.018.828,13</b>	687.245,50
Gewinnvortrag	257.759,98	124.477,56
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	960.000,00	500.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>316.588,11</b>	311.723,06

## Anhang

### **Allgemeine Angaben**

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnütziger Bauverein eG“. Sie hat ihren Sitz in Andernach und ist im Genossenschaftsregister 10122 beim Amtsgericht Koblenz eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

### **Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Ansatzwahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

#### **Anlagevermögen**

Die Bewertung der *immateriellen Vermögensgegenstände* erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear auf die Gesamtnutzungsdauer von 20% vorgenommen.

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Sachanlagenzugänge in 2021 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Fremdkosten) aktiviert. Kosten für begleitende Instandhaltung sind unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung als Instandhaltungskosten erfasst. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des *Sachanlagevermögens* wurden wie folgt vorgenommen: *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* wurden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren bei Altbauten (vor dem 20.06.1948) und von 80 Jahren bei Neubauten (nach dem 20.06.1948) linear abgeschrieben. Bei einigen voll abgeschriebenen Objekten wurde die Nutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen neu auf 25 Jahre festgelegt.

*Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* wurden linear mit 5 % abgeschrieben.

*Betriebs- und Geschäftsausstattung* wird linear mit Abschreibungssätzen von 10 % - 33,33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über 250,00 € bis 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear mit 20 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von 250,00 € wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Zuschreibungen waren nicht erforderlich.

Als *andere Finanzanlagen* ist die Beteiligung an einer Genossenschaft der Kreditwirtschaft ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt zu den Anschaffungskosten.

## Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich

	Anschaffung- und Herstellungskosten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Software	47.891,75 €	5.890,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53.782,25 €
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.705.461,17 €	60.087,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	35.765.548,38 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.036.327,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.036.327,99 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	193.281,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.870,36 €	3.716,38 €	2.513,12 €	0,00 €	0,00 €	270.073,62 €
Anlagen im Bau	795.452,19 €	1.358.308,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.153.760,64 €
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>37.999.393,04 €</b>	<b>1.422.112,04 €</b>	<b>2.513,12 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>39.418.991,96 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Andere Finanzanlagen	330,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>38.047.614,79 €</b>	<b>1.428.002,54 €</b>	<b>2.513,12 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>39.473.104,21 €</b>

**Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich**

Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020 (Vorjahr)
		Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
28.203,73 €	4.958,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33.162,23 €	20.620,02 €	19.688,02 €
<b>Sachanlagen</b>							
13.320.441,04 €	585.424,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.905.865,25 €	21.859.683,13 €	22.385.020,13 €
610.628,14 €	38.419,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	649.047,14 €	387.280,85 €	425.699,85 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €	193.281,33 €
210.988,67 €	14.608,38 €	0,00 €	2.513,12 €	0,00 €	223.083,93 €	46.989,69 €	57.881,69 €
215.561,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	215.561,81 €	1.938.198,83 €	579.890,38 €
14.357.619,66 €	638.451,59 €	0,00 €	2.513,12 €	0,00 €	14.993.558,13 €	24.425.433,83 €	23.641.773,38 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	330,00 €
14.385.823,39 €	643.410,09 €	0,00 €	2.513,12 €	0,00 €	15.026.720,36 €	24.446.383,85 €	23.661.791,40 €

## Umlaufvermögen

Bei den *unfertigen Leistungen* handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen des Unternehmens (Hausmeister-/Hauswartkosten, Reinigungskraft). Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen werden unter der Position *erhaltene Anzahlungen* gezeigt.

Unter der Position *andere Vorräte* wird der Bestand von Holzpellets und Streusalz ausgewiesen.

Der Ansatz der *Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände* erfolgt zum Nennwert. Entstehenden Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen Rechnung getragen.

## Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten

*Rückstellungen* wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die *Verbindlichkeiten* sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Saldo per 31.12.2021	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	26.856,66 €	11.742,56 €	8.798,78 €
Sonstige Vermögensgegenstände	232.418,86 €	802,06 €	802,06 €
	259.275,52 €	12.544,62 €	9.600,84 €

In den *sonstigen Vermögensgegenständen* sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. In der Position sonstigen Vermögensgegenständen sind insgesamt 213.719,78 € für Forderungen an Versicherung aus Schadensfällen enthalten.

Die *sonstigen Rückstellungen* stellen sich wie folgt dar:

Rückstellung für	
Prüfung 2021	17.400,00 €
Jahresabschlusskosten	11.200,00 €
Urlaub 2021	6.997,25 €
Mitgliederversammlung	4.800,00 €
Jubiläumszuwendungen	2.312,30 €
Berufsgenossenschaft	2.600,00 €
Steuerberatungskosten 2020/2021	4.300,00 €
Prozessrisiko	8.000,00 €

Die Zusammensetzung der *Verbindlichkeiten* nach den Fristigkeiten und Sicherungen ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitsspiegel:

	31.12.2021 €	<= 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.024.215,15 (10.323.756,62)	808.945,78 (941.280,10)	10.215.269,37 (9.382.476,52)	2.545.603,01 (2.820.282,29)	7.669.666,36 (6.562.194,23)	11.024.215,15 (10.323.756,62)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.280.753,40 (1.550.798,52)	112.337,26 (115.317,98)	1.168.416,14 (1.435.480,54)	492.604,15 (506.564,83)	675.811,99 (928.915,71)	1.280.753,40 (1.550.798,52)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	835.040,28 (848.207,83)	835.040,28 (848.207,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.477,05 (17.076,52)	18.477,05 (17.076,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	597.384,63 (475.847,59)	597.384,63 (475.847,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	15.878,32 (17.967,33)	15.878,32 (17.967,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>13.771.748,83 (13.233.654,41)</b>	<b>2.388.063,32 (2.415.697,35)</b>	<b>11.383.685,51 (10.817.957,06)</b>	<b>3.038.207,16 (3.326.847,12)</b>	<b>8.345.478,35 (7.491.109,94)</b>	<b>12.304.968,55 (11.874.555,14)</b>	

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahreszahlen

## Sonstige Angaben

Am 31.12.2021 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.487 T€ für Investitionen in das Sachanlagevermögen, aufgrund bestehender Sanierungsmaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel.

Die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten zum 31.12.2021 betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	-
Raumpflegerin (stundenweise)	-	2
Hauswarte (stundenweise)	-	2

**Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:**

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2021	1.191	8.830
Zugang 2021	70	239
Abgang 2021	-61	-419
Ende 2021	1.200	8.650

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 52.209,60 € vermindert.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Andrea Kohlhaas / Vorsitzende, Verwaltungsfachang.

Achim Hütten / Stellvertreter, Oberbürgermeister

Dipl.-Ing. Klaus Gesell, Architekt

Claus Peitz, Bürgermeister

Bernhard Polefka, Walzenschleifer

Friedhelm Stolzenberger, Kaufm. Angestellter

Elisabeth Thiem, Angestellte

Andrea Wenghoefer, Erzieherin

Hannelore Werischong, Rentnerin

### **Mitglieder des Vorstandes**

Valeska Ludwig-Leinen

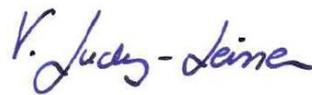
Franz Masfelder

Alfred Severin

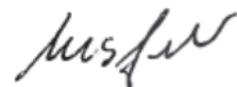
Andernach, 31. Mai 2022

Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach

Der Vorstand



Valeska Ludwig-Leinen



Franz Masfelder



Alfred Severin

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht. In regelmäßigen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung der Genossenschaft in den verschiedenen Geschäftsfeldern sowie über die laufenden Projekte unterrichten lassen. Die in der Satzung vorgeschriebenen Vorgänge und Gegenstände wurden beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst.



Aufsichtsratsvorsitzende  
Andrea Kohlhaas

Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Mitwirkung nach Flutkatastrophe im Ahrtal, Wiederaufbau der Gebäude Erlenweg 1/1a
- Organisation und Überwachung der virtuellen Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren
- die Vermietungssituation und Leerstandsquote
- Investitionen in den Bestand und strategische Investitionsentscheidungen
- Mitwirkung und Überwachung Sanierung Alberthof

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben war der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates aufgrund der anhaltenden Pandemie nur einmal tätig. Es wurden Prüfungen im Bereich der Buchhaltung und des Kassenbestandes durchgeführt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Zur Überwachung der laufenden Sanierung im Alberthof ist der Bauausschuss seiner Verpflichtung nachgekommen und hat die Örtlichkeiten einmal besucht. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist gesichert, Rentabilität und Liquidität sind zufriedenstellend.

Der Jahresabschluss 2020 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft. Ein schriftlicher Prüfungsbericht liegt uns vor. Der zu beschließende Jahresabschluss 2021 wird vom Verband in der zweiten Jahreshälfte 2022 geprüft. Über das Ergebnis werden wir in der nächsten Mitgliederversammlung berichten.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen,
- satzungsgemäß eine Dividende in Höhe von 2% auf die Geschäftsanteile auszuschütten und den verbleibenden, nicht ausgeschütteten Restbetrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorzutragen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsführerin und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2021.

Andernach, 30.05.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andrea Kohlhaas'. The signature is fluid and cursive.

Andrea Kohlhaas

Aufsichtsratsvorsitzende

**Geschäftsstelle:**

**Karolingerstraße 48**

**56626 Andernach**

Telefon (0 26 32) 96 37 -0

Fax (0 26 32) 96 37 -32

[www.bauverein-andernach.de](http://www.bauverein-andernach.de)

E-Mail: [info@bauverein-andernach.de](mailto:info@bauverein-andernach.de)

B  
A  
U  
V  
E  
R  
E  
I  
N

*gut und  
sicher wohnen!*