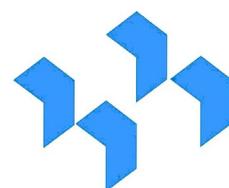




# Geschäftsbericht 2022

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



## Gemeinnütziger Bauverein eG 2022

### Auf einen Blick

<b>Ergebnis</b>	<b>2022</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.967 T€
Jahresüberschuss	795 T€

<b>Bilanz</b>	
Bilanzsumme	28.452 T€
Eigenkapital	13.325 T€
Eigenkapitalquote	46,4 %
Cashflow	1.449 T€

<b>Wohnungsbewirtschaftung (31.12.2022)</b>	
- eigene Wohnungen	758
Fluktuationsquote	7,8 %

Instandhaltung und Modernisierungsaufwand (Aktivierung)	751 T€
---	--------

<b>Mitglieder (31.12.2022)</b>	
Zahl der Mitglieder	1.251
Geschäftsguthaben	2.596 T€

### 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

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Bericht des Vorstandes**

1. Gegenstand des Unternehmens	4
2. Geschäftsverlauf	
2.1 Rahmenbedingungen	4
2.2 Bestandsbewirtschaftung	5
2.3 Modernisierung / Instandhaltung	6
2.4 Aktuelle Sanierungstätigkeit	7
2.5 Klimaschutz und Klimaneutralität 2045	8
2.6 Versicherungstätigkeit	8
2.7 Vermietungstätigkeit	10
2.8 Mitgliedswesen	11
3. Darstellung der Lage	
3.1 Ertragslage	12
3.2 Vermögenslage	13
4. Risiko- und Chancenbericht, Finanzinstrumente	
4.1 Risiken der künftigen Entwicklung	15
4.2 Chancen der künftigen Entwicklung	16
4.3 Finanzinstrumente	17
5. Prognosebericht	17

### **Jahresabschluss**

Bilanz zum 31. Dezember 2022 (Aktiva)	18
Bilanz zum 31. Dezember 2022 (Passiva)	19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	
Allgemeine Angaben	21
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	23
Sonstige Anhaben	25

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>27</b>
-----------------------------------	-----------

## Bericht des Vorstandes

### 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

#### 2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Seit 1919 ist die Genossenschaft eine feste Institution in Andernach. Der gemeinnütziger Bauverein ist in Andernach mit 708 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 attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu versorgen.

Die Stadt Andernach ist dem Landkreis Mayen-Koblenz angeschlossen. Durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage der Stadt zu den umgebenden Städten sowie die stetige Entwicklung, ist die Stadt Andernach zu einer vielgefragten Wohnstadt geworden. Die Einwohnerzahl in der Stadt Andernach ist von 30.655 zum 31.12.2021 auf 30.822 zum 31.12.2022 leicht gestiegen.<sup>1</sup> Nach der neuesten Vorausberechnung fällt der

---

<sup>1</sup> [https://ewois.de/Statistik/user/anzeigen.php?ags=0713700003&sel\\_jahr=2022&seite=](https://ewois.de/Statistik/user/anzeigen.php?ags=0713700003&sel_jahr=2022&seite=)

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. Bis zum Jahr 2070 ist sogar mit einem Rückgang von 13,2% zu rechnen, das würde einer Einwohnerzahl von ca.185.402 entsprechen.<sup>2</sup>

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau auch weiterhin deutlich ausbremsen. Die enorme Nachfrage nach Wohnraum spiegelt auch unsere Warteliste wieder. Im Dezember 2022 waren über 460 Interessenten bei der Genossenschaft registriert. Die steigende Nachfrage kann die Genossenschaft mit ihren 758 Wohnungen nicht abdecken, so dass der Vorstand im Dezember 2022 einen erneuten Aufnahmestopp beschlossen hat. Der Aufnahmestopp gilt vom 1. Januar bis 30. Juni 2023. Im Juni wird weiterhin über den Aufnahmestopp beraten. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der hohen Nachfrage das Leerstandsrisiko langfristig gering bleiben wird.

## 2.2 Bestandsbewirtschaftung

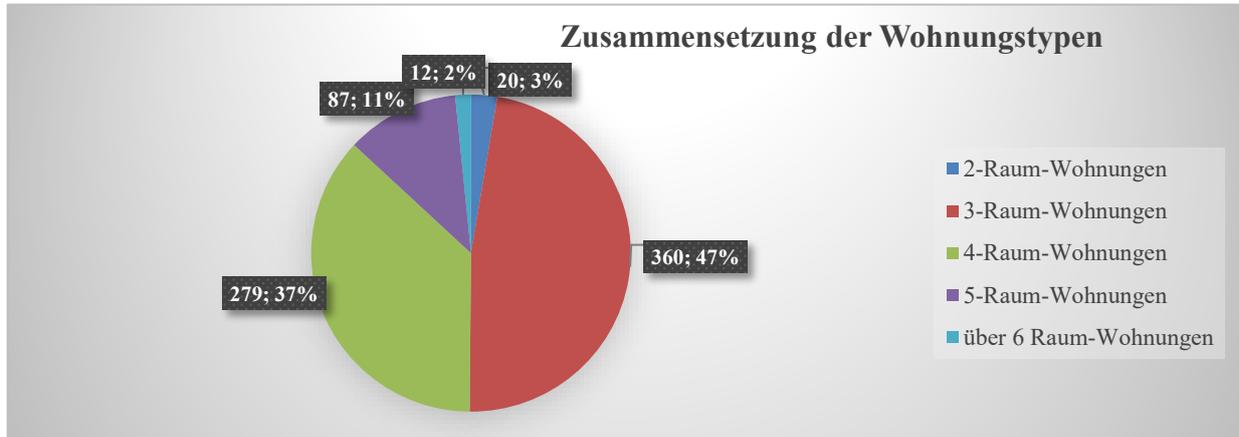
Der Gemeinnütziger Bauverein eG bewirtschaftet zum 31.12.2022 insgesamt 149 Häuser mit 758 Wohnungen zuzüglich 4 gewerbliche Einheiten. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand zum 31.12.2021	761	247	147	4	149
Zugang 2022	0	0	0	0	0
Abgang 2022	-3	0	0	0	0
Bestand zum 31.12.2022	758	247	147	4	149

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

<sup>2</sup> <https://www.wfg-myk.de/Wirtschaftsfoerderung/Standortinformationen/Zahlen-und-Fakten/Bevoelkerungsentwicklung/>

Im Portfolio der Genossenschaft befinden sich neben 2-Raum-Wohnungen auch ganz große Wohnungen mit über 6 Räume. Der überwiegende Anteil des Wohnungstyps entfällt auf 2 bis 3 ZKB-Wohnungen. Nachfolgendes Diagramm zeigt die genaue Zusammensetzung der Wohnungen auf:



Neben dem freifinanzierten Wohnraum bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 45 öffentliche geförderte Wohnungen. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 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 Neunahr-Ahrweiler	14	31.12.2026
Bestand zum 31.12.2022	45	

### 2.3 Modernisierung / Instandhaltung

Um die Vermietbarkeit in Zukunft zu gewährleisten, investiert die Genossenschaft seit Jahren in die Modernisierung der Wohnungen. Im Jahr 2022 hat die Genossenschaft einen Betrag von 751 T€ (Vorjahr 530 T€) für die Instandhaltung, Instandsetzung und Wohnungsmodernisierungen investiert. Dies entspricht einem Betrag von 14,88 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 10,52 €/m<sup>2</sup>). Die über den Betriebsabrechnungsbogen zugeordneten Leistungen des Regiebetriebs sowie die Verwaltungskosten sind hierin nicht enthalten.

Auch im Berichtsjahr 2022 wurden mit dem vorhandenen Budget aus unserer normalen Geschäftstätigkeit der Vermietung, 15 Einzelmodernisierungen (Vorjahr 17 Maßnahmen) mit

einem Gesamtvolumen von 339 T€ (Vorjahr 194 T€) durchgeführt. Auf die Instandhaltung entfielen insgesamt 412 T€ (Vorjahr 336 T€).



## 2.4 Aktuelle Sanierungstätigkeit

Im Berichtsjahr ist die Sanierung des I. Bauabschnittes der Häuser Alberthof 1-3, bis auf die Außenanlagen, beendet worden. Die neuen und die alten Mieterinnen und Mieter des Alberthofs konnten die neuen Wohnungen im Zeitraum von April bis September 2022 beziehen. Die Genossenschaft organisierte und führte die Rückzüge unserer Mieter, die für die Sanierung in einer andere Genossenschaftswohnung vorübergehend umgezogen sind, durch.

Bis zur 31.12.2022 wurden für die Sanierung folgende Ausgaben getätigt.

Sanierungskosten im Jahr 2020 für I. Bauabschnitt	506.429,78 €
Sanierungskosten im Jahr 2021 für I. Bauabschnitt	1.358.308,45 €
Sanierungskosten im Jahr 2022 für I. Bauabschnitt	741.785,70 €
Sanierungskosten im Jahr 2022 für II. Bauabschnitt	535.642,81 €
Sanierungskosten im Jahr 2023 bis zur Berichterstattung	363.623,45 €
Gesamtkosten bis zur Berichterstattung	3.505.790,19 €

Die Arbeiten im Alberthof, II. Bauabschnitt, befinden sich in vollem Gange. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Herbst bzw. Anfang Winter 2023, solange keine weiteren Verzögerungen eintreten, geplant. Durch die Unwetterereignisse in den letzten beiden Jahren bleibt die Lage bei den Handwerkern weiterhin sehr angespannt, die fehlenden Fachkräfte begünstigen die genannte Situation zusätzlich.

Im Alberthof 4-6 entstehen weitere 18 modern zugeschnittene Wohnungen 2-3 ZKB-Wohnungen zwischen 52-80 m<sup>2</sup> 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.

## **2.5 Klimaschutz und Klimaneutralität 2045**

Klimaschutz und Klimaneutralität 2045 werden einer der größten Herausforderungen für die Genossenschaft werden. Der aktuelle Krieg in der Ukraine, die hohen Energiepreise und die immer häufigeren Unwetterereignisse zeigen uns, dass es wichtig ist, sich dem Thema aktiv anzunehmen. In einer gemeinsamen Sitzung Anfang 2022 wurde die CO<sub>2</sub> Bilanz 2021 der Genossenschaft aufgezeigt. Rund 98 % unserer Liegenschaften werden mit Gas beheizt. Für sämtliche Häuser der Genossenschaft (bis auf Alberthof, Nordstraße, Heerstraße und Blankenheimer Straße) betrug der Gasverbrauch 5.718.367,75 kWh/a. Dies hatte zur Folge, dass die Häuser insgesamt 1.506 to/a (klimabereinigt) an CO<sub>2</sub> ausgestoßen haben.

Neben der aktuellen Sanierungsmaßnahme im Alberthof hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Planung der nächsten Sanierung der Häuser Mohrmühlenweg 37/39 sowie St.-Thomaser-Hohl 70/72 beschlossen. Im Jahr 2023 wird ein Sanierungskonzept ausgearbeitet. Neben der energetischen Maßnahme wird der Anbau und Umbau von Balkonen / Terrassen geplant. Weiterhin wird auch die Schaffung von neuem Wohnraum durch Aufstockung und Ausbau der Speicher geprüft. Der aktuelle Krieg in der Ukraine bestätigt die Genossenschaft, komplett auf fossile Energiequellen zu verzichten.

In einer gemeinsamen Sitzung am 21.04.2023 wurde über den Umbau der Gaszentralheizung auf eine Luft-Wärme-Pumpe an den Häusern Rampenstraße 3 und 5 beraten und beschlossen. Eine Photovoltaikanlage wird dafür sorgen, dass der produzierte Strom für die Allgemeinbeleuchtung sowie Luft-Wärme-Pumpe verwendet wird. Neben diesen Maßnahmen wird derzeit geprüft, sämtliche Fenster auszutauschen, damit der Energieverbrauch an den beiden Häusern weiter sinkt. In dieser Sitzung wurde auch die daraus resultierte Mieterhöhung besprochen. Sowohl dem Vorstand, aber auch dem Aufsichtsrat ist es wichtig, dass die Wohnungen auch nach solchen Sanierungsmaßnahmen bezahlbar bleiben. Über die bevorstehenden Maßnahmen werden die Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft zeitnah informiert.

## **2.6. Versicherungstätigkeit**

Die Folgen des Klimawandels werden durch die immer häufiger auftretenden Extremwetterereignisse deutlich spürbar. Die Kommunen und Wohnungsunternehmen müssen sich an den Klimawandel anpassen und dazu beitragen, dass Schäden an Gebäuden, Menschen und Natur durch die Wassermassen oder auch durch extreme Trockenheit minimiert werden.

Die Genossenschaft selbst hat diese Unwetterereignisse sowohl im Jahr 2021 aber auch im Jahr 2022 erfahren müssen.

Nach der kompletten Abwicklung des Flutschadens an den Gebäuden im Erlenweg 1 und 1a wurde im Dezember 2022 der Schaden abgeschlossen und wie folgt abgerechnet:

Gesamtschaden lt. Kostenübersicht - ohne Mietausfall -	438.383,04 €
Hieraus 7% Regiekosten lt. Rahmenvertrag	30.686,81 €
Mietausfall lt. Kostenübersicht	10.499,18 €
Insgesamt	479.569,03 €
Abzüglich vertraglicher Selbsteinbehalt	-2.500,00 €
Entschädigung	477.069,03 €

Im Mai 2022 ereignete sich in Andernach ein weiteres schweres Unwetter mit Hagel. Aufgrund der zahlreichen Schäden an den Häusern ist die Genossenschaft mit dem langjährigen Geschäftspartner an der Beseitigung dieser auch noch in 2023 beschäftigt. Bis zum Tag der Berichterstattung kann das volle Ausmaß der Schadenshöhe nicht beziffert werden, da zum Teil immer noch Angebote nachgereicht werden.

Im Berichtsjahr sind insgesamt Kosten aus Versicherungsschäden in Höhe von 376.501,98 €, die der Versicherung gemeldet wurden, entstanden und abgerechnet worden. Die nachfolgende Statistik zeigt den Verlauf der Schadensquote der letzte vier Jahre auf:

Schadenstatistik 2019 – Quote zum Stichtag 21.04.2023	47,22 %
Schadenstatistik 2020 – Quote zum Stichtag 21.04.2023	53,63 %
Schadenstatistik 2021 – Quote zum Stichtag 21.04.2023	440,43 %
Schadenstatistik 2022 – Quote zum Stichtag 21.04.2023	375,44 %

Aufgrund des enormen Anstieges der Schadensquote in den letzten beiden Jahren, war die Erhöhung der Versicherungsprämie unumgänglich. Die Versicherungsprämie wurde für das Jahr 2022 noch nachträglich um 10% und weitere 15% im Jahr 2023 erhöht.



## 2.7 Vermietungstätigkeit

Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 46 T€ (Vorjahr 117 T€) auf 3.142 T€ erhöht.

Die Nettokaltmiete lag im Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 5,37 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,30 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 6,67 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,53 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung resultiert aus den angepassten Wiedervermietungsflächen.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat:

	2022 EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2021 EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2020 EUR/m <sup>2</sup> p.m.
Nettokaltmiete	5,37	5,30	5,11
kalte Betriebskosten	1,30	1,23	1,20
Bruttokaltmiete	6,67	6,53	6,31

Die Miete der GdW-Unternehmen lag im Jahr 2021 im Durchschnitt bei 6,09 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,98 €/m<sup>2</sup>) und damit gut 15% (Vorjahr 16%) unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,09 €/m<sup>2</sup>). Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7% gestiegen.<sup>3</sup> Die Durchschnittsmiete der Genossenschaft lag im Vergleich zu Mieten der GdW-Unternehmen rund 12% (Vorjahr 11%) und der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland rund 25% (Vorjahr 25%) unter dem Durchschnitt.

Am 31.12.2022 standen insgesamt 26 Wohnungen (Vorjahr 49 Wohnungen) leer, die Leerstandsquote betrug 3,4% (Vorjahr 6,4%).

Die Leerstandsgründe waren:

Instandsetzung / Modernisierung	5
Mieterwechsel / Neuvermietung	3
Sonstige Gründe (Sanierung Alberthof)	18

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand lag bei 7,8% (Vorjahr 7,8%). Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, Wegzug

<sup>3</sup> Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung: Stand 17. Januar 2023

aus Andernach, Sonstiges und Umzug innerhalb der Genossenschaft. Auch in 2022 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt rund 40 (Vorjahr 75) Kündigungen.

Die Mietausfälle im Jahre 2022 betragen 2 T€ (Vorjahr 13 T€). Die Erlösschmälerungen haben sich von 132 T€ auf 114 T€ reduziert.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Preise in sämtlichen Bereichen, wie Energie- und Lebenserhaltungskosten, merklich angestiegen. Die angestiegenen Kosten werden den Endkunden, so auch dem Bauverein, weitergegeben. Die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung, aber auch die Gehalts- und Lohnkosten/Bewirtschaftungskosten, sind hoch gegangen. Die Klimaschutzziele und die gesetzlichen Vorgaben, die von der Regierung beschlossen werden, müssen eingehalten und erfüllt werden. So bleibt eine allgemeine Mieterhöhung zum 01.01.2024 unumgänglich. Wie unseren Mieterinnen und Mietern aus der Vergangenheit bekannt ist, sind die Mieterhöhungen immer moderat ausgefallen. Über die prozentuale Erhöhung wird der Gesamtvorstand noch zeitnah beraten.

## 2.8 Mitgliedswesen

Im Geschäftsjahr 2022 sind 100 Mitglieder (Vorjahr 70 Mitglieder) in die Genossenschaft eingetreten. 49 Mitglieder (Vorjahr 61 Mitglieder) sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Die Mitgliederzahl stieg auf 1.251 Mitglieder (Vorjahr 1.200 Mitglieder). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich am Stichtag auf 2.596 T€ (Vorjahr 2.593 T€).

Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile entwickelte sich wie folgt:

	2022	2021	2020
Stand am 01.01.2022	8.650	8.830	9.000
Zugänge	257	239	161
Abgänge	-243	-419	-331
Stand am 31.12.2022	8.664	8.650	8.830

### 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:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.967	3.887	80
Bestandsveränderung	53	20	33
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>4.020</b>	<b>3.907</b>	<b>113</b>
Andere betriebliche Erträge	453	355	98
<b>Betriebsleistungen</b>	<b>4.473</b>	<b>4.262</b>	<b>211</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.026	1.583	443
Personalaufwand	407	417	-10
Abschreibungen (planmäßig)	653	643	10
Andere betriebliche Aufwendungen	213	173	40
Zinsaufwand	309	366	-57
Gewinnunabhängige Steuern	71	65	6
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistungen</b>	<b>3.679</b>	<b>3.247</b>	<b>432</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>794</b>	<b>1.015</b>	<b>-221</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-3</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>795</b>	<b>1.019</b>	<b>-224</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>795</b>	<b>1.019</b>	<b>-224</b>

Die Verschlechterung des Betriebsergebnisses aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, hier speziell die nicht umlegbaren Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Die anfallenden Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungskosten einzelner Wohnungen, 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 795 T€. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2021 über 264 T€ sowie der Bildung von satzungsgemäßen und freiwilligen Rücklagen in Höhe von 680 T€ beträgt der ausgewiesene Bilanzgewinn nunmehr 379 T€. Für das Geschäftsjahr 2023 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	2022		2021		Veränderung zum Vorjahr in T€
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,1	21	0,1	-6
Sachanlagen	25.081	88,2	24.425	92,3	656
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>Langfristig</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17	0,1	13	0,00	4
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	890	3,1	835	3,2	55
Flüssige Mittel	2.073	7,3	707	2,7	1.366
Übrige Aktiva	376	1,2	454	1,7	-78
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>28.452</b>	<b>100,0</b>	<b>26.455</b>	<b>100,0</b>	<b>1.997</b>

<b>Kapitalstruktur</b>	2022		2021		Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	%	TEUR	%	in T€
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.596	9,1	2.593	9,8	3
Ergebnisrücklagen	10.280	36,1	9.600	36,3	680
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	327	1,1	264	1,0	63
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	70	0,3	116	0,4	-46
Vorgesehene Dividende	52	0,2	53	0,2	-1
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	13.874	48,8	12.295	46,5	1579
<b>Kurzfristig</b>					
Rückstellungen	48	0,2	57	0,2	-9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10	0,0	10	0,0	0
Erhaltene Anzahlungen	870	3,1	835	3,2	35
Übrige Verbindlichkeiten	325	1,1	632	2,4	-307
<b>Bilanzsumme – Gesamtkapital</b>	<b>28.452</b>	<b>100,0</b>	<b>26.455</b>	<b>100,0</b>	<b>1.997</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.997 T€ auf 28.452 T€ erhöht. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen standen den Investitionen von 1.309 T€ (Vorjahr 1.428 T€) die Abgänge und die planmäßige Abschreibung von 696 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 886 T€ (Vorjahr 833 T€) werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 699 T€ (Vorjahr 934 T€) erhöht. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote laut Bilanz auf 46,4% im Vergleich zum Vorjahr mit 47,7%.

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.

## **4. Risiko- und Chancenbericht, Finanzinstrumente**

### **4.1 Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Risiken unserer Genossenschaft werden im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht. 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.

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, auch durch die Zuwanderung, 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 die aktuelle Heizungsdebatte, aber auch durch extrem gestiegene Energiepreise, die steigende Inflation, aber auch die angekündigte 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 zunehmend schwerer.

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.

Weitere Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind zurzeit und für die überschaubare Zukunft nicht erkennbar.

## **4.2 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 unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen 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.

Die zunehmende Digitalisierung der Genossenschaft in den letzten Jahren erweist sich vor allem in Krisenzeiten als wichtiges Element zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes. Die weiter fortschreitende Digitalisierung wird in der Konsequenz für die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren wichtig bleiben und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens sichern.

### **4.3 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 Finanzierungskonditionen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen.

### **5. Prognosebericht**

Die Genossenschaft fokussiert sich weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung und Pflege des guten Wohnungsbestandes durch kontinuierliche und umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Andernach ist ungebrochen groß und eine Änderung in absehbarer Zeit nicht zu erkennen. Die Genossenschaft ist dabei mit ihren Wohnungen in technisch guten Zustand und dem hohen Wohnwert der Wohnanlagen in attraktiven Lagen für die Zukunft gut aufgestellt. Der Wettbewerb wird weiter ausgebaut, zumal auf angemessene Grundnutzungsgebühren geachtet wird.

Nach dem bisherigen Verlauf des aktuellen Wirtschaftsjahres und den Daten des Wirtschaftsplans 2023 gehen wir von einer stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft aus. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von ca. 665 T€.

Andernach, 26. Mai 2023

**Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach**

Der Vorstand

gez. Olga Frank

gez. Valeska Ludwig-Leinen

gez. Franz Masfelder

gez. Alfred Severin

**Firma: Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach**

**GnR 10122 beim Amtsgericht Koblenz**

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software	<b>15.162,02</b>	20.620,02
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>23.911.214,64</b>	21.859.683,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>348.861,85</b>	387.280,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<b>193.281,33</b>	193.281,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>36.678,69</b>	46.989,69
Anlagen im Bau	<b>591.450,90</b>	1.938.198,83
<b>Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	<b>330,00</b>	330,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>25.096.979,43</b>	24.446.383,85
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>885.848,90</b>	832.909,54
Andere Vorräte	<b>3.774,71</b>	1.794,26
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	<b>25.315,69</b>	26.856,66
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>100.047,95</b>	232.418,86
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>2.072.660,73</b>	707.451,87
Bausparguthaben	<b>266.335,65</b>	206.754,31
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>1.467,16</b>	670,34
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.452.430,22</b>	<b>26.455.239,69</b>

<b>Passiva</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>		<b>€</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	<b>69.600,00</b>		74.400,00
der verbleibenden Mitglieder	<b>2.596.200,00</b>		2.592.893,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<b>300,00</b>	<b>2.666.100,00</b>	42.000,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	<b>3.780.000,00</b>		3.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.000,00 €			(480.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	<b>2.700.000,00</b>		2.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(480.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<b>3.800.000,00</b>	<b>10.280.000,00</b>	3.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 600.000,00 €			(0,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	<b>263.698,05</b>		257.759,98
Jahresüberschuss	<b>795.247,83</b>		1.018.828,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<b>-680.000,00</b>	<b>378.945,88</b>	-960.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>13.325.045,88</b>	12.625.881,31
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>47.980,12</b>	57.609,55
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>12.715.394,32</b>		11.024.215,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.168.416,14</b>		1.280.753,40
Erhaltene Anzahlungen	<b>869.940,10</b>		835.040,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>20.445,16</b>		18.477,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>290.801,52</b>		597.384,63
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>14.406,98</b>	<b>15.079.404,22</b>	15.878,32
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.452.430,22</b>	26.455.239,69

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	<b>3.967.158,29</b>	3.887.187,93
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<b>52.939,36</b>	20.183,39
Sonstige betriebliche Erträge	<b>455.998,42</b>	369.040,13
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<b>2.026.232,18</b>	1.582.751,55
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.449.863,89</b>	2.693.659,90
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	<b>326.402,71</b>	333.106,51
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 5.338,17 €	<b>80.860,38</b>	407.263,09 (5.119,71)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>653.752,27</b>	643.410,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>215.838,29</b>	184.603,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<b>2.141,05</b>	1.140,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>309.026,67</b>	365.828,33
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>866.124,62</b>	1.083.810,95
Sonstige Steuern	<b>70.876,79</b>	64.982,82
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>795.247,83</b>	1.018.828,13
Gewinnvortrag	<b>263.698,05</b>	257.759,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<b>680.000,00</b>	960.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>378.945,88</b>	316.588,11

## 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 2022 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 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2022	Kumulierte Abschreibung zum 01.01.2022
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Software	53.782,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53.782,25 €	33.162,23 €
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.765.548,38 €	23.352,50 €	0,00 €	2.624.176,44 €	0,00 €	38.445.029,87 €	13.905.865,25 €
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 €	649.047,14 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	193.281,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €	0,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.073,62 €	8.072,17 €	42.402,19 €	0,00 €	0,00 €	235.743,60 €	223.083,93 €
Anlagen im Bau	2.153.760,64 €	1.277.428,51 €	0,00 €	-2.624.176,44 €	0,00 €	775.060,16 €	215.561,81 €
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>39.418.991,96 €</b>	<b>1.308.853,18 €</b>	<b>42.402,19 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>40.685.442,95 €</b>	<b>14.993.558,13 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	330,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	0,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>39.473.104,21 €</b>	<b>1.308.853,18 €</b>	<b>42.402,19 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>40.739.555,20 €</b>	<b>15.026.720,36 €</b>

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich							
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021 (Vorjahr)
		Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Software	5.458,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	38.620,23 €	15.162,02 €	20.620,02 €
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	595.997,43 €	0,00 €	0,00 €	31.952,55 €	14.533.815,23 €	23.911.214,64 €	21.859.683,13 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.419,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	687.466,14 €	348.861,85 €	387.280,85 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193.281,33 €	193.281,33 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.877,84 €	0,00 €	37.896,86 €	0,00 €	199.064,91 €	36.678,69 €	46.989,69 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-31.952,55 €	183.609,26 €	591.450,90 €	1.938.198,83 €
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>648.294,27 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>37.896,86 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>15.603.955,54 €</b>	<b>25.081.487,41 €</b>	<b>24.425.433,83 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	330,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>653.752,27 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>37.896,86 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>15.642.575,77 €</b>	<b>25.096.979,43 €</b>	<b>24.446.383,85 €</b>

## 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.

Der Kassenbestand, das Guthaben bei Kreditinstituten und das Bausparguthaben sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

## 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 31.12.2022	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	25.315,69 €	16.741,44 €	11.742,56 €
Sonstige Vermögensgegenstände	100.047,95 €	0,00 €	802,06 €
	125.363,64 €	16.741,44 €	12.544,62 €

In den *sonstigen Vermögensgegenständen* sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. In der Position sonstigen Vermögensgegenständen sind insgesamt 63.988,45 € für Forderungen an Versicherung aus Schadensfällen enthalten.

Die *sonstigen Rückstellungen* stellen sich wie folgt dar:

Rückstellung für	
Prüfung 2022	17.900,00 €
Jahresabschlusskosten	11.200,00 €
Urlaub 2022	8.165,12 €
Mitgliederversammlung	4.700,00 €
Steuerberatungskosten 2022	2.500,00 €
Jubiläumsaufwendungen	1.915,00 €
Wärmedienstleistungen	1.600,00 €

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

	31.12.2022 €	<= 1 Jahr €	> 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.715.394,32 (11.024.215,15)	727.849,62 (808.945,78)	11.987.544,70 (10.215.269,37)	2.345.077,57 (2.545.603,01)	9.642.467,13 (7.669.666,36)	12.715.394,32 (11.024.215,15)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.168.416,14 (1.280.753,40)	116.504,64 (112.337,26)	1.051.911,50 (1.168.416,14)	510.884,87 (492.604,15)	541.026,63 (675.811,99)	1.168.416,14 (1.280.753,40)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	869.940,10 (835.040,28)	869.940,10 (835.040,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.445,16 (18.477,05)	20.445,16 (18.477,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290.801,52 (597.384,63)	290.801,52 (597.384,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.406,98 (15.878,32)	14.406,98 (15.878,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten insgesamt	15.079.404,22 (13.771.748,83)	2.039.948,02 (2.388.063,32)	13.039.456,20 (11.383.685,51)	2.855.962,44 (3.038.207,16)	10.183.493,76 (8.345.478,35)	13.883.810,46 (12.304.968,55)	

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahreszahlen

## Sonstige Angaben

Am 31.12.2022 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.704 T€ für Investitionen in das Sachanlagevermögen, aufgrund bestehender Sanierungsmaßnahmen. Diese finanziert die Genossenschaft durch die Aufnahme langfristiger Fremdmittel, Guthaben aus zuteilungsreifen Bausparverträgen und Aufnahme kurzfristiger Bauspardarlehen.

### Die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten zum 31.12.2022 betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	2	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 2022	1.200	8.650
Zugang 2022	100	257
Abgang 2022	-49	-243
Ende 2022	1.251	8.664

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 3.306,80 € erhöht.

### 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** / Aufsichtsratsvorsitzende



Oberbürgermeister Achim Hütten /Stellvertreter

Dipl.-Ing. Klaus Gesell

Bürgermeister Claus Peitz

Bernhard Polefka

Elisabeth Thiem

Friedhelm Stolzenberger

Andrea Wenghoefer

Hannelore Werischong

## Mitglieder des Vorstandes



**Olga Frank**  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied ab 01.11.2022



**Valeska Ludwig-Leinen**  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied



**Franz Masfelder**  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied



**Alfred Severin**  
Nebenamtliche Vorstandsmitglied

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Andernach, 26. Mai 2023

Gemeinnütziger Bauverein eG, Andernach

Der Vorstand

gez. Olga Frank

gez. Valeska Ludwig-Leinen

gez. Franz Masfelder

gez. 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.

Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Liquiditätsübersicht 2021 und Budgetplanung 2022
- Klimaschutz und Klimaneutralität 2045
- Änderung der Satzung und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat
- Investitionen in den Bestand und strategische Investitionsentscheidungen
- Mitwirkung und Überwachung Sanierung Alberthof

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben war der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates einmal tätig. Es wurden Prüfungen im Bereich der Buchhaltung, hier Prüfung des Jahresabschlusses 2021, 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. In seiner zweiten Sitzung hat der Bauausschuss eine Checkliste für die künftigen Sanierungsmaßnahmen aufgestellt.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist gesichert, Rentabilität und Liquidität sind zufriedenstellend.

Der Jahresabschluss 2021 ist vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. geprüft. Ein schriftlicher Prüfungsbericht liegt uns vor. Der zu beschließende Jahresabschluss 2022 wird vom Verband in der zweiten Jahreshälfte 2023 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 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2022.

Andernach, 30.05.2023

gez. 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)

*gut und  
sicher wohnen!*