



**Gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgenossenschaft eG
in Bergneustadt**



Beleuchteter Kellergang mit Kellerdeckendämmung und darunter verbauten Gas-/Strom-/Wasserleitungen

Geschäftsbericht über das Jahr 2021

Kennzahlenübersicht

	In	2021	2020	2019	2018	2017
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	1.154	1.154	1.154	1.154	1.275
Gewerbeeinheiten	Anz.	2	2	2	2	4
Sonstige Einheiten	Anz.	0	0	0	0	0
Garagen und Einstellplätze	Anz.	118	118	118	105	114
Wohnfläche	qm	70.791	70.791	70.791	70.791	79.203
Gewerbefläche	qm	0	0	0	0	0
Wohn- und Nutzfläche	qm	70.791	70.791	70.791	70.791	79.203
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	23.696	22.980	22.964	23.300	24.192
Sachanlagevermögen	T€	21.142	20.617	19.832	19.340	19.334
Sachanlagenintensität	%	89,2	89,7	86,4	83,0	79,9
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.642	1.609	1.292	913	1.331
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	846	824	859	847	827
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	49,6	49,0	48,9	48,4	47,3
Eigenkapital (langfristig)	T€	11.452	10.884	10.639	10.416	10.488
Eigenkapitalquote	%	48,3	47,4	46,3	44,7	43,3
Langfristiges Fremdkapital	T€	9.368	9.007	9.111	9.802	10.536
Fremdkapitalquote	%	39,5	39,2	39,7	42,1	43,6
Umsatzerlöse	T€	5.490	5.298	5.289	5.379	5.430
Cashflow	T€	1.231	1.127	1.145	863	3.000
Aktivierte Eigenleistungen	T€	15	41	35	38	91
Planmäßige Tilgung	T€	672	713	669	701	637
Ausschüttung	T€	0	0	0	0	0
Verfügbarer Cashflow	T€	544	373	441	124	2.272
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	296,18	287,95	276,41	270,20	239,95
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	132,33	127,23	128,70	138,46	133,03
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	1,8	1,9	0,6	9,7
Eigenkapitalrentabilität	%	5,1	2,3	2,3	-0,6	20,4

	In	2021	2020	2019	2018	2017
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten insgesamt	T€	4.095	3.885	3.815	3.742	4.025
Durchschnittliche Sollmieten	€/qm/mtl.	4,82	4,57	4,49	4,40	4,23
Sollmieten Wohnungen	T€					
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/qm/mtl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösschmälerungen	T€	295	264	224	219	348
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,35	0,31	0,26	0,26	0,37
Instandhaltungskosten	T€	1.396	1.535	1.283	1.564	1.419
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,64	1,81	1,51	1,84	1,49
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	T€	1.728	1.724	1.698	1.637	1.895
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	2,03	2,03	2,00	1,93	1,99
Fremdkapitalzinsen	T€	161	167	185	199	209
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,19	0,20	0,22	0,23	0,22
Abschreibungen auf Wohn- u. Geschäftsb.	T€	947	769	805	783	770
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,11	0,91	0,95	0,92	0,81
Verwaltungskosten	T€	834	840	924	983	974
je Bewirtschaftungseinheit	€/VE	697,00	703,00	773,00	825,00	740,00
Mieterwechsel	Anz.	106	99	104	111	127
Fluktuationsquote	%	9,2	8,6	9,0	9,6	9,9
Leerstand am Bilanzstichtag	WE	90	85	76	69	110
Leerstandsquote	%	7,8	7,4	6,6	6,0	8,6
In Relation zur Jahressollmiete						
Instandhaltungskosten	%	34,1	39,5	33,6	41,8	35,3
Fremdkapitalzinsen	%	3,9	4,3	4,8	5,3	5,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	23,1	19,8	21,1	20,9	19,1
Verwaltungskosten	%	20,4	21,6	24,2	26,3	24,2
Erlösschmälerungen	%	7,2	6,8	5,9	5,9	8,6

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Unternehmens	5
1.1 Geschäftsmodell.....	5
1.2 Ziele und Strategien.....	6
1.3 Forschung und Entwicklung.....	6
2. Wirtschaftsbericht	7
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	7
2.2 Geschäftsverlauf.....	7
2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	14
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	16
3.1 Prognosebericht.....	16
3.2 Chancenbericht.....	17
3.3 Risikobericht	18
4. Risikoberichterstattung in Bezug auf Verwendung von Finanzinstrumenten	19

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt ist eine Wohnungsvermietungsgesellschaft in der Rechtsform einer Genossenschaft.

Sie verwaltet 1.154 eigene Wohnungen in insgesamt 153 Objekten. Außerdem sind zwei Sonstige Einheiten, zu denen eine Begegnungsstätte im „Quellenweg 22“ und die Verwaltungszentrale des Büro- und Betriebsgebäudes „Am Klitgen 3“ gehören, vorhanden.

Weiterhin wird ein städtisches Gebäude mit dem Zweck der Entmietung umfänglich verwaltet und in diesem Zuge unter anderem eine vorhandene Begegnungsstätte „Breslauer Str. 36“ betreut. Ein weiteres noch im Jahr 2020 verwaltetes Gebäude wurde zwischenzeitlich im Herbst 2021 vollständig entleert an den Eigentümer zurückgegeben.

In den Wohnquartieren befinden sich zusätzlich 118 Garagen und Carports, die vorrangig von Mitgliedern angemietet werden.

Wie in den Vorjahren befanden sich auch am 31.12.2021 sechs Häuser mit einer Wohnfläche von 4.121 m² in der Preisbindung. Allerdings wurden bereits im Jahr 2019 die Förderdarlehen von drei dieser Gebäude, namentlich Hohler Weg 10 und 12 sowie In der Bockemühle 6, abgelöst. Die Bindung wird deshalb zum Ende des Jahres 2029 für diese Gebäude auslaufen.

Der gesamte Wohnungsbestand liegt im Gebiet der Stadtgemeinde Bergneustadt.

1.2 Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist geregelt in der Satzung § 2 Abs. 1 „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Hieraus lässt sich ableiten, dass die Bestandsbewirtschaftung nicht der Gewinnmaximierung dient, sondern vorrangig der angemessenen Wohnungsbereitstellung.

Strategisch ist es die Aufgabe der Genossenschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand, vornehmlich aus den 1960er und 1970er Jahren, zu modernisieren. Dazu wurde eine Portfolioplanung entwickelt, die auf der Ebene der Quartiere nach neueren Kenntnissen in den Gremien der Genossenschaft stets aktualisiert wird.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel, durch die Aufnahme von Fremdmitteln und durch Veräußerung besonders schwierig zu bewirtschaftenden Teilen des Bestandes finanziert. Veräußerungen von Bestandsteilen wurden im Jahr 2021 nicht vorgenommen, allerdings wurde ein Gebäude vollständig entmietet und wird im Jahr 2022 auf den Rückbau vorbereitet. Alle Fremdmittel wurden zur aktivierbaren Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung eingesetzt.

1.3 Forschung und Entwicklung

Im Rahmen der Möglichkeiten werden gemeinsam mit Energieanbietern verschiedene Themen diskutiert und erprobt, die die Kosten von Energie (Gas, Strom, Wasser) für die Mieter reduzieren können, ohne den Vermieter bzw. die Kaltmieten zu belasten.

Bei den im Jahr 2019 beginnenden und 2020 sowie 2021 fortgeführten Sanierung der Gebäude Breslauer Str. 13 bis 27 (ungerade Hausnummern) sind Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen durch den größten örtlichen Stromanbieter, der AggerEnergie, bereitgestellt worden. Die Bewohner dieser Gebäude sollen hierdurch von ökologisch produziertem Strom profitieren. Im Rahmen eines Mieterstrommodells wird allen dort ansässigen Haushalten ein preisgünstiges Bezugsangebot der AggerEnergie offeriert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch im Jahre 2021 ist die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie gekennzeichnet. Die Beschäftigungszahlen verbessern sich allerdings stetig; bei weiterhin niedrigen Finanzierungskosten bieten sich grundsätzlich gute Investitionsmöglichkeiten. Die vielen globalen Krisen und pandemiebedingte Nachholeffekte führen seit Frühsommer 2021 zu einer Materialknappheit, die gepaart mit Inflationsängsten die Baukosten deutlich in die Höhe treiben. Für die GeWoSie eG wird dies mittelfristig Auswirkungen auf Investitionsmaßnahmen haben, im Jahr 2021 sind diese Auswirkungen aufgrund langfristiger Absprachen mit den ausführenden Unternehmen begrenzt.

Der Wohnungsmarkt in Bergneustadt ist ein Angebotsmarkt, das bedeutet, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt. Dies hat zur Folge, dass die mangelhafte Anpassung von Transferleistungen für ärmere Bevölkerungsteile zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebotes für die davon abhängigen Menschen führt. Der im Jahr 2022 beginnende Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Flüchtlingswelle wird voraussichtlich zu einer weiteren Verschärfung der Situation führen.

2.2 Geschäftsverlauf

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand ist im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr mit 7,8% (Vorjahr 7,4%) erhöht. Die massive Wohnungsmodernisierungsoffensive in den Wohnquartieren Quellenweg, Hackenberg und Stadtwald verläuft aufgrund des Materialmangels nicht so schnell wie gewünscht und führt zu erhöhtem Leerstand. Vorrangig in den Wohngebieten Nistenbergstr. und Nordstr. sind Wohnungen und die dazugehörigen Gebäude unter energetischen Aspekten mittelfristig nicht förderwürdig, sodass auch bei umfänglichen Modernisierungen keine auskömmlichen Mieten erreicht werden. Vor allem dies ist Ursache für einen steigenden Leerstand in diesen Wohngebieten. In der Nordstr. wird der Situation teilweise mit Rückbau entgegengetreten, so soll im Jahr 2022

ein Gebäude (Nordstr. 10) mit sechs Wohneinheiten abgerissen werden. Dies ist notwendig, da das Gebäude (Baujahr 1954) und die enthaltenen sechs Wohneinheiten den heute bestehenden Anforderungen an Wohnraum nicht mehr genügen. Für die Nistenbergstr. wird gemeinsam mit der Stadtverwaltung nach Lösungen gesucht. In Teilbereichen werden Lösungsansätze im Zusammenhang mit der zu erwartenden Flüchtlingskrise erkennbar.

Modernisierte Wohnungen werden, trotz erheblich höherer Mietkosten, gut vom Markt angenommen und weiter nachgefragt. Für den Mietermarkt im Bereich der Transferempfänger stehen diese Wohnungen allerdings nicht zur Verfügung, da die staatlichen Leistungen für Transferempfänger hierfür bei weitem nicht ausreichend sind.

Aufgrund der Konzentration der Genossenschaft auf die Andienung nachgefragter, modernisierter Wohnungen in den besseren Lagen entwickelt sich der durchschnittliche Mietzins weiter auf ein übliches Zinsniveau in NRW für städtische Lagen - wie sie in Bergneustadt vorhanden sind – zu, liegt aber weiterhin deutlich unterhalb dieser Durchschnittsmieten.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Jahr 2021 wurden weitere energetische Dachmodernisierungen in der Breslauer Str. durchgeführt. Auch im Rahmen der aktivierbaren Wohnungsmodernisierungen, vorrangig im Quartier Stadtwald und Hackenberg wurden Gebäude durch einen Gutachter bewertet und die Abschreibungszeiträume angepasst. Allein durch diese Maßnahme ist die Abschreibung auf Sachanlagen für das Jahr 2021 um fast 59 T€ gemindert.

Diese Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da im Verlauf der Wohnungsmodernisierungen erhebliche Anstrengungen im Bereich der Strangsanierung für zu- und ableitende Gas- und Wasserleitungen und besonders bei der Elektrik getätigt werden. In vielen Fällen werden die Wohnungsgrößen und die Raumaufteilung zugunsten moderner Bäder angepasst. Die Nutzungsdauer für die Gebäude und die Wohnungen ist erheblich erhöht. Die Genossenschaft sieht auch in den kommenden Jahren in diesen Maßnahmen einen großen Teil ihrer notwendigen Arbeit.

Aufgrund der hervorragenden Bonitätswerte der Genossenschaft sind die liquiden Mittel am Finanzmarkt leicht zu guten Zinskonditionen zu beschaffen.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 48,3% leicht über dem guten Vorjahresniveau, trotz der Aufnahme neuer Fremdfinanzierungsmittel.

Der Gewinn bzw. das positive Betriebsergebnis ist im Jahr 2021 weit überdurchschnittlich. Zum einen ist dies ein Effekt aus der seit einigen Jahren verfolgten Strategie der intensiven Modernisierungsmaßnahmen, die trotz der höheren Leerstände und der Kostenzunahme im Bausektor durch die Anpassung der Abschreibungslaufzeiten und die Anpassung der Miethöhen in den besseren Lagen erreicht werden, begründet. Zum anderen kommt es im Jahr 2021 zu einem erheblichen Einmaleffekt aus der Anpassung von Pensions- und Beihilferückstellungen.

1. Vermögenslage					
	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Langfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	0,1	0	0,0	13
Sachanlagen	21.142	89,2	20.617	89,7	525
Finanzanlagen	161	0,7	161	0,7	0
	21.316	90,0	20.778	90,4	538
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.708	7,2	1.742	7,6	-34
Flüssige Mittel	577	2,4	352	1,5	225
Übrige Aktiva	95	0,4	108	0,5	-13
	2.380	10,0	2.202	9,6	178
Gesamtvermögen	23.696	100,0	22.980	100,0	716
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	710	3,0	730	3,1	-20
Ergebnisrücklagen	10.213	43,1	9.925	43,2	288
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	529	2,2	229	1,1	300
	11.452	48,3	10.884	47,4	568
Rückstellungen					
Lang- und mittelfristig	699	2,9	1.060	4,6	-361
Kurzfristig	97	0,4	54	0,2	43
	796	3,3	1.114	4,8	-318
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	9.368	39,6	9.007	39,2	361
Kurzfristig	2.080	8,8	1.975	8,6	105
	11.448	48,4	10.982	47,8	466
Gesamtkapital	23.696	100,0	22.980	100,0	716

Nach der planmäßigen Reduzierung in der Vergangenheit wurde die Stichtagsliquidität im Jahr 2021 leicht über dem Vorjahresniveau gehalten.

2. Finanzlage			
	31.12.2021	31.12.2020	Mittelzunahme/ -abnahme
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.316	20.778	-538
Finanzierungsmittel	21.519	20.951	568
Überdeckung	203	173	30
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	577	352	225
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.803	1.850	-47
	2.380	2.202	178
Kurzfristige Verpflichtungen	2.177	2.029	-148
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	203	173	30

Die Ertragskraft des Unternehmens ist verbessert gegenüber dem Vorjahr. Der Aufwand für die Betriebsleistung verringert sich in fast allen Bereichen, mit Ausnahme der Abschreibungen, deren Mehraufwand weitgehend in den Sonderabschreibungen begründet ist.

Entsprechend steigert sich das Betriebsergebnis um 97 T€. Ursache der deutlichen Verbesserung des neutralen Ergebnisses ergibt sich aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

3. Ertragslage					
	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung einschließlich					
Bestandsveränderungen	5.418	97	5.264	96,0	154
anderen Lieferungen und Leistungen	67	1,2	70	1,3	-3
Andere aktivierte Eigenleistungen	15	0,3	41	0,7	-26
Gesamtleistung	5.500	98,5	5.375	98,0	125
Andere betriebliche Erträge	82	1,5	105	1,9	-23
Betriebsleistung	5.582	100,0	5.480	99,9	102
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.224	39,8	2.334	42,6	-110
Personalaufwand	1.264	22,6	1.344	24,5	-80
Abschreibungen	1.004	18,0	824	15,0	180
Andere betriebliche Aufwendungen	300	5,4	279	5,1	21
Zinsaufwand	161	2,9	167	3,0	-6
Gewinnunabhängige Steuern	292	5,2	292	5,3	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.245	93,9	5.240	95,5	5
Betriebsergebnis	337	6,1	240	4,4	97
Finanzergebnis	-18		-24		6
Neutrales Ergebnis	270		38		232
Ergebnis vor Steuern	589		254		335
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1		0		1
Jahresüberschuss	588		254		334

Trotz der Erhöhung der Erlösschmälerungen um 12,5% übertrifft die Steigerung der Sollmieten diesen Wert fast um das Fünffache. Insgesamt erhöhen sich die Erträge aus der Hausbewirtschaftung um 143 T€, während die Aufwendungen sich aufgrund der Sonderabschreibung und gleichzeitig verringerter Instandhaltungskosten, insgesamt um 40 T€ steigen. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist in der Summe um 40% verbessert.

Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung 2021 und 2020						
nach Leistungsbereichen						
						Veränderung
			2021	2020		Vorjahr
			TEUR	TEUR		TEUR
I. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung						
Erträge						
Sollmieten			4.095	3.885		210
Umlagenerlöse			1.703	1.674		29
abzüglich Erlösschmälerungen			-387	-344		-43
			5.411	5.215		196
Bestandsveränderungen			-5	36		-41
			5.406	5.251		155
Eingänge auf abgeschr. Mieten/Aufl. Wertberichtigung			19	31		-12
Kalkulatorische Miete			36	36		0
			5.461	5.318		143
Aufwendungen						
Abschreibungen auf Sachanlagen			948	769		179
Auflösung (Zuführung) zu Wertberichtigungen und						
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung			13	7		6
Verwaltungskosten			834	840		-6
Betriebskosten (einschließlich Grundsteuer und Kosten						
des Regiebetriebes abzüglich Erstattung Stromkosten)			1.728	1.724		4
Instandhaltungskosten (nach Abzug von Kostenerstatt-						
ungen für Versicherungsschäden und Schönheitsrep.						
bzw. Ersatzleistungen der Mieter zuzüglich Verwaltungs-						
kosten und Kosten des Regiebetriebes)			1.396	1.535		-139
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			15	13		2
Darlehenszinsen, Bürgschaftsgebühren			161	167		-6
			5.095	5.055		40
Ergebnis			366	263		103

Im Jahr 2021 sind die eigenen Aktivitäten zur Erstellung aktivierbarer Leistungen (Aktivierte Eigenleistungen) deutlich geringer, hingegen die verrechneten Personal- und Sachkosten für Modernisierungstätigkeiten in gleichem Maße reduziert. Das Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit reduziert damit das Betriebsergebnis lediglich um 6 T€.

			2021	2020	Veränderung
			TEUR	TEUR	Vorjahr
					TEUR
II. Sonstige betriebliche Tätigkeit					
Erträge					
	Geschäftsbesorgung BVG		3	3	0
	Leistungen Regiebetrieb für Dritte		64	67	-3
	Aktivierte Eigenleistungen		15	41	-26
	Skontoerträge		23	18	5
	Andere Erträge		0	0	0
			105	129	-24
Aufwendungen					
	Aufwendungen für unbebaute Grundstücke		0	0	0
	Übrige Aufwendungen		17	6	11
	Verrechnete Personal- und Sachkosten				
	Geschäftsbesorgung für BVG u.a.		66	70	-4
	Modernisierungstätigkeit		51	76	-25
			134	152	-18
Ergebnis					
			-29	-23	-6
Betriebsergebnis					
			337	240	97

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2021 wurden 1.309 T€ Fremdmittel aufgenommen und weitere 56 T€ Fremdmittel aus dem Jahr 2020 ausbezahlt, wobei die planmäßige Tilgung bei 672 T€ liegt, zuzüglich 332 T€ außerplanmäßiger Tilgung bzw. Darlehenszuschüssen. Insgesamt erhöhen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. 361 T€.

Der Cashflow aus Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.416 T€ kann den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 1.542 T€ beinahe ausgleichen. Der Finanzmittelbestand steigt aufgrund des positiven Cashflows aus Finanzierungstätigkeit insgesamt an.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2021:		
	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	588	254
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.004	824
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-361	49
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	0
Cashflow	1.231	1.127
Zu-/Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	43	-45
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	47	-84
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	95	-108
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.416	890
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-1.542	-1.609
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.542	-1.609
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.365	609
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-672	-713
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-332	0
Abnahme der Geschäftsguthaben	-10	-30
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	351	-134
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	225	-853
Finanzmittelbestand am 1. Januar	352	1.205
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	577	352

Die Eigenkapitalentwicklung ist mit einer Eigenkapitalquote von 48,3% im Jahr 2021 gegenüber 47,4 % im Vorjahr weiterhin positiv. Die seit langem schwache Ertragskraft der Genossenschaft hat sich im Jahr 2021 besonders positiv entwickelt und liegt bei einer verhältnismäßig guten 3,2% Gesamtkapitalrentabilität und einer 5,1% Eigenkapitalrentabilität.

Für die Zielsetzung der Genossenschaft sind die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren wie Mitglieder-/Mieterzufriedenheit ebenso wichtig zu werten.

Die in der Vergangenheit vielfältige Unterstützung der Genossenschaft zur Freizeitgestaltung und Gemeinsamkeiten der Bewohner und auch innerhalb der Stadt Bergneustadt konnte im Jahr 2021 aufgrund der pandemischen Einschränkungen nur in sehr bescheidenem Maße erbracht werden.

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern beschäftigte die Genossenschaft 14 Vollzeitbeschäftigte und 4 Teilzeitbeschäftigte. Zusätzlich hat eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau IHK im Sommer 2021 ihre Abschlussprüfung erfolgreich absolviert und wurde für einige Monate weiterbeschäftigt. Es sind 9 Mitarbeiter handwerklich und 9 Mitarbeiter in der Verwaltung beschäftigt. Je eine der beiden Führungskräfte ist weiblichen bzw. männlichen Geschlechts.

Die Genossenschaft hat gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied und einem Witwer eines ehemaligen Vorstandsmitglieds ein Ruhegehalt bzw. eine Hinterbliebenenversorgung unter Anwendung der versorgungsrechtlichen Vorschriften für die Beamten des Landes NRW zugesagt.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die seit Mitte des ersten Quartals im Jahr 2020 ausgebrochene weltweite Pandemie beeinflusst weiterhin das Leben vieler Menschen. Durch weitreichende betriebsinterne Pandemiebestimmungen wurde, in Abstimmung mit dem Betriebsrat, der Geschäftsverkehr weitgehend unbeeindruckt aufrechterhalten. Allerdings sind zeitliche Einschränkungen im Bereich der Vermietung und bei der Ausführung handwerklicher Tätigkeiten nicht zu vermeiden. Außerdem ist der Mangel an verfügbarem Material zunehmend entscheidend für Verschiebungen in der Fertigstellung von modernisiertem Wohnraum. Es kommt zu erhöhtem Leerstand, der sich in der andauernden Lage voraussichtlich weiter verstärken wird.

Der Krieg in der Ukraine und die beginnende Flüchtlingswelle des Jahres 2022 führen ebenfalls zu weiter schwierigen Bedingungen mit zusätzlichen Unsicherheiten in

Bezug auf die Verfügbarkeit von Energie für Bautätigkeiten aber auch für zukünftige Heizperioden.

Die Umsiedlung der Mieter aus den städtischen Häusern Schöne Aussicht 4 und Breslauer Str. 36 wurde weiter vorangetrieben. Das Gebäude Schöne Aussicht 4 wurde im November 2021 an die Stadt als Eigentümer zurückgegeben, für die Breslauer Str. 36 ist dies zum Sommer 2022 geplant. Der in der Folge durch die Stadt Bergneustadt durchgeführte Rückbau dieser beiden markanten Gebäude wird die Entwicklung im Stadtteil Hackenberg weiter beflügeln.

Im Jahre 2022 beginnt eine Verjüngung des Vorstands. Notar a.D. Utz Walter wird seine Tätigkeit nach 5 Jahren beenden, Prokurist Meinolf Opterbeck wechselt in ein Vorstandsamt.

Die Genossenschaft wird weiterhin ihre Modernisierungsoffensive vorantreiben, wobei die Materialknappheit, der Facharbeitermangel und eventuell steigende Finanzierungskosten die Umsetzungsgeschwindigkeit wesentlich beeinflussen werden.

Im Jahr 2021 konnte ein besonders gutes Geschäftsergebnis erzielt werden, welches wesentlich von der Rückstellungsauflösung für Pensionen und Beihilfe geprägt ist. Der positive Trend wird auch für das Folgejahr 2022 prognostiziert, unter den Einschränkungen der nicht absehbaren dauerhaften Auswirkungen der militärischen Konflikte in Europa und ihren wirtschaftlichen Folgen.

Die Investitionsmaßnahmen werden auch im Jahr 2022 maßgeblich durch reguläre Fremdfinanzierungen in Form von annuitätischen Darlehen erfolgen.

3.2 Chancenbericht

Die Zukunftschancen der Genossenschaft liegen nach wie vor in der Erhöhung der Gebäudewerte durch weitere Modernisierung. Diese sichtbaren Veränderungen in Bergneustadt erhöhen das Ansehen der Genossenschaft auf dem Wohnungsmarkt erkennbar.

Möglichkeiten zur Mietpreisanpassung ergeben sich im Rahmen von Modernisierun-

gen und führen zur Stärkung der Ertragskraft und dauerhaften Erhöhung der liquiden Mittelzuflüsse. Angemessenere Mieterträge werden auf dem Wohnungsmarkt gut akzeptiert, nicht bezahlte Mieten kommen nur noch sehr vereinzelt vor. Minderungen der Ertragsentwicklung aufgrund der Pandemie haben sich nicht eingestellt, es sei denn durch nicht rechtzeitig fertiggestellte Modernisierungswohnungen.

3.3 Risikobericht

Wenngleich die Leerstände deutlich niedriger ausfallen als in früheren Jahren, so bleiben sie trotzdem überdurchschnittlich im Vergleich aller Genossenschaftsbetriebe in NRW. Weitere Modernisierungen von Wohnraum in guten Lagen sollen wieder zu einem positiven Trend führen. Gleichzeitig wird in einzelnen Lagen ein Verkauf oder ein Rückbau von Gebäuden in der steten Diskussion der Gremien von Aufsichtsrat und Vorstand nicht fehlen. Die weiterhin notwendigen Investitionen müssen in den kommenden Jahren auch durch angepasste Mieterträge rentabel gehalten werden.

Trotz der Pandemie ist es zu erstaunlich geringen Forderungsausfällen gekommen; das konsequente Mahnwesen bleibt Voraussetzung für eine betriebliche Risikominde- rung.

Darüber hinaus ist die Angleichung der durchschnittlichen Mieterträge auf das Niveau vergleichbarer Wohnlagen in NRW nach wie vor eine der wesentlichsten Vorausset- zungen, um auch zukünftig für die Herausforderungen des Marktes gewappnet zu sein.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Materialbeschaffung und der Energieversor- gung zu erwarten. Diesen Themen steht die Genossenschaft derzeit noch hilflos gegenüber. Im Bereich der Energieversorgung sind erste Projektansätze zur Verbes- serung der Lage in Planung.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf Verwendung von Finanzinstrumenten

Die weiterhin zu geringe Ertragskraft lässt keine erhöhte Risikobereitschaft des Unternehmens zu.

Um die Modernisierungs- und Instandhaltungsziele zu erreichen, werden auch in den kommenden Jahren Fremdfinanzierungsmittel benötigt. Die vorhandenen Annuitätendarlehen, als derzeit alleinige Fremdfinanzierungsmittel, sind zeitlich ausgewogen und mit langen Laufzeiten verbunden. Sie sind durchgängig mit Grundpfandrechten gesichert. Außerplanmäßige Tilgungen können nach Bedarf gestaltet werden.

Durch die Strategie der letzten Jahre sind Risiken durch Liquiditätsabflüsse minimiert und planbar.



Georg Freidhof



Meinolf Opterbeck



Utz Walter

Bergneustadt, im Mai 2022

Bilanz zum 31.12.2021
GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

Anlage 1

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	13.251,00	15,00			
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	20.670.587,35	20.074.367,25			
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	296.393,01	309.255,01			
3. Grundstücke ohne Bauten	49.235,17	49.235,17			
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.868,00	180.158,00			
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	3.669,25			
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	150.000,00			
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.397,70	10.397,70			
3. Andere Finanzanlagen	670,00	670,00			
Anlagevermögen insgesamt	21.316.402,23	20.777.767,38			
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Unfertige Leistungen	1.604.589,64	1.609.402,36			
2. Andere Vorräte	103.400,13	132.116,46			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	21.395,11	22.785,53			
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.925,05	9.049,77			
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.848,48	3.202,63			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	39.298,27	69.164,14			
III. Wertpapiere					
1. Sonstige Wertpapiere	24.821,70	0,00			
IV. Flüssige Mittel					
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	577.352,38	352.009,64			
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	40.172,70			
BILANZSUMME AKTIVA	23.696.032,99	22.979.670,61			
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben					
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.148,40			55.279,89	
2. der verbleibenden Mitglieder	709.946,38		775.094,78	730.056,38	
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.103,62</i> <i>(Vorjahr: € 2.843,62)</i>					
II. Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklagen	1.577.468,45			1.518.651,28	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.954.899,97			1.954.899,97	
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.680.615,60		10.212.984,02	6.451.701,60	
III. Bilanzgewinn					
1. Jahresüberschuss	588.171,65			254.348,90	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	58.817,17		529.354,48	25.434,90	
Eigenkapital insgesamt			11.517.433,28	10.939.503,12	
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen	297.387,00			623.219,00	
2. Sonstige Rückstellungen	498.238,00		795.625,00	490.653,00	
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.368.474,63			9.007.337,62	
2. Erhaltene Anzahlungen	1.708.135,00			1.712.047,70	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.834,06			51.654,69	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215.555,73			117.605,43	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	34.975,29		11.382.974,71	37.650,05	
<i>davon aus Steuern: € 12.426,73 (Vj: € 12.709,54)</i> <i>davon im Rahmen der sozialen</i> <i>Sicherheit: € 963,83 (Vj: € 1.436,18)</i>					
BILANZSUMME PASSIVA	23.696.032,99	22.979.670,61			

Bergneustadt, den 03.05.2022

Gewinn- und Verlust-Rechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.423.178,07	5.227.762,38
b) aus Betreuungstätigkeit	31.277,53	44.867,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.347,98	25.365,86
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.812,72	35.926,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	15.368,85	41.225,55
4. Sonstige betriebliche Erträge	405.357,07	145.682,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.224.676,01	2.333.729,59
Rohergebnis	3.681.040,77	3.187.100,12
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	945.691,68	958.798,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	317.693,28	384.974,49
<i>davon für Altersversorgung € 98.811,82 (Vj.: € 153.776,45)</i>		
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.004.222,47	824.330,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	352.979,25	281.667,90
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.265,48	30,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 19.703,00 (Vj.: € 23.559,00)</i>	181.592,26	191.053,07
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	780,04	-218,82
Ergebnis nach Steuern	880.347,27	546.524,52
12. Sonstige Steuern	292.175,62	292.175,62
13. Jahresüberschuss	588.171,65	254.348,90
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	58.817,17	25.434,90
15. Bilanzgewinn	529.354,48	228.914,00

1. Allgemeine Angaben

Die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt hat ihren Sitz in 51702 Bergneustadt, Am Klitgen 3, und ist eingetragen beim Amtsgericht Köln im Genossenschaftsregister GnR-Nr. 756.

Der Jahresabschluss für 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach den vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben, Abweichungen in der Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind nicht vorgenommen worden.

Angaben, die alternativ in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden dürfen, werden durchweg in den Anhang aufgenommen.

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Allgemeines zu Bilanzierung und Bewertung

2.1.1. Bilanzierung

Die Bilanzierungsmethoden des Vorjahres wurden in 2021 beibehalten.

Aktivierungs- und Passivierungswahlrechte wurden dahingehend in Anspruch genommen, dass Verwaltungskosten bei Herstellungskosten (nachträgliche Herstellungskosten) im

Bereich Sachanlagevermögen nicht aktiviert wurden.

Sollte von diesem allgemeinen Grundsatz abgewichen worden sein, sind die Ausnahmen unter den Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen aufgeführt.

Die Bilanz wird nach der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Die Ergebnisverwendung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. In die gesetzliche Rücklage sind gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung der Mindestbetrag in Höhe von 10% des Jahresüberschusses einzustellen. In 2021 wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet, die Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage für das Geschäftsjahr 2021 wurde vorgenommen.

2.1.2. Bewertung

Die Immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um lineare Abschreibung bewertet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und technischen Nutzungsdauer bewertet. Die Abschreibungen wurden linear vorgenommen und erfolgten pro rata temporis im Jahr des Zugangs. Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem Sammelposten eingestellt und auf 5 Jahre verteilt abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden entsprechend der vom Vorstand angenommenen gebäudespezifischen Nutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten wurden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei den aktivierten Modernisierungskosten handelt es sich um Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes. Kosten für Außenanlagen werden über eine Laufzeit von 15 Jahren planmäßig abgeschrieben. Garagen werden über eine Laufzeit von 20 Jahren planmäßig abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Objekten wurde die Restnutzungsdauer neu

festgelegt. Aus der Verlängerung der Restnutzungsdauer ergab sich im Geschäftsjahr 2021 ein Abschreibungs minderaufwand von insgesamt 59 T€.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden aufgrund schlechter Gebäudesubstanz und mangelnder Vermietbarkeit in den Objekten Nistenbergstr. 31, 34, 36 und 37 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 158 vorgenommen.

Die im Geschäftsjahr verrechneten Tilgungszuschüsse von KfW-Darlehen für energetische Sanierung für die Objekte Breslauer Str. 17-19, 25-27 und Nistenbergstr. 39 in Höhe von T€ 113 wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten verrechnet und im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Vorräte (Materialbestände des Regiebetriebes) sind mit dem gewogenen Durchschnitt bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Wohnungsleerstand und ähnliche Risiken wurde eine Wertberichtigung gebildet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert, vermindert um angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, angesetzt.

Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Teilwertverfahren) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richtlinien 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszins von 1,87% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,75% zugrunde gelegt. Der Rechnungszins entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum jeweiligen Bilanzstichtag bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre. Der

Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre (1,35%) beträgt zum Bilanzstichtag € 304.303,00.

Aus der Verlängerung des Zeitraumes für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von 7 auf 10 Jahre ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 6.916,00. Für diesen Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB.

Sonstige Rückstellungen

1. Rückstellungen für Beihilfen

Anspruch und Leistungshöhe ergeben sich aus § 12 der Beihilfeverordnung NRW (BVO) vom 5. November 2009 i.V. mit § 75 Abs. 7 des Landesbeamtengesetzes NRW vom 14. Juni 2016 sowie der Verordnung über die Gewährung von Beihilfen in Krankheits-, Geburts- und Todesfällen an Angestellte, Arbeiter und Auszubildende (BVOAng) vom 9. April 1965.

Die Rückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren ermittelt.

Basis der Rückstellung:

Dynamik der Teilwertprämien:	2%
Biometrische Rechnungsgrundlagen:	Richttafeln 2018 G
Rechnungszins:	1,35%
Dynamik der Beihilfekosten:	2%
Wahrscheinlichkeitstafeln:	2019

2. Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrags bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Aufwendungsdarlehen der NRW Bank sind vollständig passiviert.

2.2. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte	
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK	kum. Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kum. Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2021 EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	01.01.2021 EUR	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	71.606,11	14.144,07	0,00	0,00	85.750,18	71.591,11	908,07	0,00	72.499,18	13.251,00	15,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	38.979.346,59	1.640.475,67	113.000,00	3.669,25	40.510.491,51	18.904.979,34	934.924,82	0,00	19.839.904,16	20.670.587,35	20.074.367,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	724.693,18	0,00	0,00	0,00	724.693,18	415.438,17	12.862,00	0,00	428.300,17	296.393,01	309.255,01
Grundstücke ohne Bauten	49.235,17	0,00	0,00	0,00	49.235,17	0,00	0,00	0,00	0,00	49.235,17	49.235,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	697.509,18	1.242,58	56.383,15	0,00	642.368,61	517.351,18	55.527,58	56.378,15	516.500,61	125.868,00	180.158,00
Bauvorbereitungskosten	3.669,25	0,00	0,00	-3.669,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.669,25
	40.454.453,37	1.641.718,25	169.383,15	0,00	41.926.788,47	19.837.768,69	1.003.314,40	56.378,15	20.784.704,94	21.142.083,53	20.616.684,68
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.397,70	0,00	0,00	0,00	10.397,70	0,00	0,00	0,00	0,00	10.397,70	10.397,70
Andere Finanzanlagen	670,00	0,00	0,00	0,00	670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670,00	670,00
	161.067,70	0,00	0,00	0,00	161.067,70	0,00	0,00	0,00	0,00	161.067,70	161.067,70
Anlagevermögen insgesamt	40.687.127,18	1.655.862,32	169.383,15	0,00	42.173.606,35	19.909.359,80	1.004.222,47	56.378,15	20.857.204,12	21.316.402,23	20.777.767,38

Umlaufvermögen

Sonstige Vermögensgegenstände, welche erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen und einen größeren Umfang haben, sind nicht vorhanden. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.2021 in €	Einstellung des Bilanzgewinn 2020 in €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2021 in €	Stand 31.12.2021 in €
Gesetzliche Rücklage	1.518.651,28	0,00	58.817,17	1.577.468,45
Bauerneuerungsrücklage	1.954.899,97	0,00	0,00	1.954.899,97
Andere Ergebnisrücklagen	6.451.701,60	228.914,00	0,00	6.680.615,60
Summe	9.925.252,85	228.914,00	58.817,17	10.212.984,02

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen wurde eine Rückstellung gebildet. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter 2.1.2.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	EUR
Beihilfen	366.438,00
Abfindungen	50.000,00
Archivierungskosten	35.000,00
Prüfungskosten	23.000,00
Abschlusserstellungs- und Steuerberatungskosten	14.000,00
Urlaubsrückstellung	9.800,00
	<u>498.238,00</u>

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt € (Vorjahr)	Restlaufzeiten				gesichert € (Vorjahr)	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr € (Vorjahr)	mehr als 1 Jahr € (Vorjahr)	davon			
				1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.368.474,63 (9.007.337,62)	692.666,74 (689.498,37)	8.675.807,89 (8.317.839,25)	2.694.529,98 (2.466.474,27)	5.981.277,91 (5.851.364,98)	9.368.474,63 (9.007.337,62)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.708.135,00 (1.712.047,70)	1.708.135,00 (1.712.047,70)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.834,06 (51.654,69)	55.834,06 (51.654,69)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215.555,73 (117.605,43)	215.555,73 (117.605,43)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	34.975,29 (37.650,05)	34.975,29 (37.650,05)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	11.382.974,71 (10.926.295,49)	2.707.166,82 (2.608.456,24)	8.675.807,89 (8.317.839,25)	2.694.529,98 (2.466.474,27)	5.981.277,91 (5.851.364,98)	9.368.474,63 (9.007.337,62)	

GPR: Grundpfandrecht

Erst nach dem Stichtag rechtlich entstehende Verbindlichkeiten in größerem Umfang bestehen nicht.

2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB in Höhe von € 327.606,65.

In den periodenfremden Erträgen sind außergewöhnliche Erträge gemäß § 285 Nr. 31 HGB in Höhe von € 310.559,00 aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen und Rückstellung für Beihilfe enthalten.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Mietobjekte mit schlechter Gebäudesubstanz und mangelnder Vermietbarkeit in Höhe von € 157.687,00 enthalten.

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen außergewöhnliche Aufwendungen gemäß § 285 Nr. 31 HGB aus Abstandszahlungen in Höhe von € 50.000,00 enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 13.527,00 und Aufwendungen aus der Aufzinsung für die Rückstellung von Beihilfen in Höhe von € 6.176,00.

3. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB mit wesentlichem Umfang bestehen nicht.

Es bestehen Leasingverträge mit einem Jahresgesamtvolumen 2021 an zu zahlenden Leasingraten von € 8.848,58. Die Leasingverträge betreffen ausschließlich Gegenstände des Verwaltungsbereichs.

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt (ohne Auszubildende und ohne Vorstand):

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte*	14	15
Teilzeitbeschäftigte	4	4
Geringfügig Beschäftigte	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>18</u>	<u>20</u>

*davon Mitarbeiter des Regiebetriebes: 9

ANHANG GeWoSie eG Bergneustadt 31.12.2021

Entwicklung des Mitgliederbestandes 2021:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.	1.247	4.886
Zugang	92	365
Abgang	132	504
<u>Stand 31.12.</u>	<u>1.207</u>	<u>4.747</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um 20.110,00 € vermindert .

Es besteht keine Haftsumme. Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz keine Nachschüsse zu leisten.

Zuständiger Prüfungsverband, dem die Genossenschaft angehört, ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Mitglieder des Vorstandes:

- Georg Freidhof, Bilanzbuchhalter
- Utz Walter, Notar a.D. (bis 31.05.2022)
- Meinolf Opterbeck, M.A. Real Estate Management (ab 01.05.2022)

Mitglieder des Aufsichtsrates sind bzw. waren:

- Christian Baumhof, Bankkaufmann, -Vorsitzender-
- Uwe Middelhauve, Rechtsanwalt, -stellvertretender Vorsitzender-
- Sadettin Gültekin, technischer Angestellter,
- Ingrid Moknine, kaufmännische Angestellte,
- Patrick Schladitz, Steuerberater,
- Kai von der Linde, Bankkaufmann,
- Andreas Wagner, Beamter,

4. Weitere Angaben

Beteiligungen mit einem Anteilsbesitz größer oder gleich 20% bestehen in folgendem Umfang:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 31.12.2020	letztes Jahres- ergebnis 2020
BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft Bergneustadt mbH	Bergneustadt	100%	494.798,67 €	8.507,60 €

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses war der Jahresabschluss 2021 der BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH noch nicht aufgestellt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind bei der GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von € 588.171,65 ausgewiesen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres (2020) in Höhe von € 228.914,00 wurde gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 16.09.2021 in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Über den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von € 529.354,48 entscheidet gem. § 35 der Satzung die Mitgliederversammlung. Dieser wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2021 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Bergneustadt, den 03. Mai 2022

Der Vorstand