



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



Dacherneuerung Nordstr. 1 - 5

Geschäftsbericht über das Jahr 2022

Kennzahlenübersicht

	In	2022	2021	2020	2019	2018
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	1.142	1.154	1.154	1.154	1.154
Gewerbeeinheiten	Anz.	2	2	2	2	2
Sonstige Einheiten	Anz.	0	0	0	0	0
Garagen und Einstellplätze	Anz.	118	118	118	118	105
Wohnfläche	qm	70.346	70.791	70.791	70.791	70.791
Gewerbefläche	qm	0	0	0	0	0
Wohn- und Nutzfläche	qm	70.346	70.791	70.791	70.791	70.791
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	23.907	23.696	22.980	22.964	23.300
Sachanlagevermögen	T€	21.263	21.142	20.617	19.832	19.340
Sachanlagenintensität	%	88,9	89,2	89,7	86,4	83,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.282	1.642	1.609	1.292	913
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	930	846	824	859	847
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	50,7	49,6	49,0	48,9	48,4
Eigenkapital (langfristig)	T€	11.566	11.452	10.884	10.639	10.416
Eigenkapitalquote	%	48,4	48,3	47,4	46,3	44,7
Langfristiges Fremdkapital	T€	9.649	9.368	9.007	9.111	9.802
Fremdkapitalquote	%	40,4	39,5	39,2	39,7	42,1
Umsatzerlöse	T€	5.552	5.490	5.298	5.289	5.379
Cashflow	T€	1.203	1.231	1.127	1.145	863
Aktiviertete Eigenleistungen	T€	2	15	41	35	38
Planmäßige Tilgung	T€	702	672	713	669	701
Ausschüttung	T€	0	0	0	0	0
Verfügbare Cashflow	T€	499	544	373	441	124
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	300,50	296,18	287,95	276,41	270,20
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	137,16	132,33	127,23	128,70	138,46
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,1	3,2	1,8	1,9	0,6
Eigenkapitalrentabilität	%	1,0	5,1	2,3	2,3	-0,6

	In	2022	2021	2020	2019	2018
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten insgesamt	T€	4.164	4.095	3.885	3.815	3.742
Durchschnittliche Sollmieten	€/qm/mtl.	4,93	4,82	4,57	4,49	4,40
Sollmieten Wohnungen	T€					
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/qm/mtl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösschmälerungen	T€	263	295	264	224	219
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,31	0,35	0,31	0,26	0,26
Instandhaltungskosten	T€	1.652	1.396	1.535	1.283	1.564
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,96	1,64	1,81	1,51	1,84
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	T€	1.732	1.728	1.724	1.698	1.637
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	2,05	2,03	2,03	2,00	1,93
Fremdkapitalzinsen	T€	158	161	167	185	199
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,19	0,19	0,20	0,22	0,23
Abschreibungen auf Wohn- u. Geschäftsb.	T€	878	947	769	805	783
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,04	1,11	0,91	0,95	0,92
Verwaltungskosten	T€	860	834	840	924	983
je Bewirtschaftungseinheit	€/VE	726,00	697,00	703,00	773,00	825,00
Mieterwechsel	Anz.	84	106	99	104	111
Fluktuationsquote	%	7,3	9,2	8,6	9,0	9,6
Leerstand am Bilanzstichtag	WE	72	90	85	76	69
Leerstandsquote	%	6,3	7,8	7,4	6,6	6,0
In Relation zur Jahressollmiete						
Instandhaltungskosten	%	39,7	34,1	39,5	33,6	41,8
Fremdkapitalzinsen	%	3,8	3,9	4,3	4,8	5,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	21,1	23,1	19,8	21,1	20,9
Verwaltungskosten	%	20,7	20,4	21,6	24,2	26,3
Erlösschmälerungen	%	6,3	7,2	6,8	5,9	5,9

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Unternehmens	5
1.1 Geschäftsmodell.....	5
1.2 Ziele und Strategien.....	5
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	15
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	18

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

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 1.142 eigene Wohnungen in insgesamt 151 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 wurde ein städtisches Gebäude mit dem Zweck der Entmietung bis zum Frühsommer 2022 umfänglich verwaltet und ist zwischenzeitlich 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 31.12.2022 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 Stadt Bergneustadt.

1.2 Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist geregelt in der Satzung § 2 Abs. 1 „Zweck der Ge-

nossenschaft 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 2022 nicht vorgenommen, allerdings wurden zwei weitere Gebäude aus den 1950er Jahren in der Nordstr. vollständig entmietet und für den Rückbau vorbereitet. Alle Fremdmittel wurden zur aktivierbaren Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung eingesetzt.

1.3 Forschung und Entwicklung

Im Rahmen der Möglichkeiten werden verschiedene Themen diskutiert und erprobt, die die Kosten von Energie (Gas, Strom, Wasser) für die Mieter reduzieren sollen, ohne den Vermieter bzw. die Kaltmieten zu belasten. Allerdings können bisher aufgrund der hohen politischen Unsicherheiten und der sich dauernd verändernden Rechtslage keine dauerhaften Lösungen erarbeitet werden.

Weiterhin schränkt die breite gesellschaftliche Ablehnung von ökologischen Maßnahmen in der Bewohnerschaft die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft ein. So wurden in den Jahren 2019 bis 2021 bei Sanierung der Gebäude Breslauer Str. 13 bis 27 (ungerade Hausnummern) alle Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen durch den größten örtlichen Stromanbieter, der AggerEnergie, bereitgestellt. Der ökologisch produzierte Strom wurde von den Bewohnern dieser Gebäude im Rahmen eines Mieterstrommodells zu einem preisgünstigen Bezugsangebot unterhalb des Marktpreises offeriert und leider nur unzureichend angenommen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Neben den Auswirkungen der Corona-Pandemie ist das Jahr 2022 vor allem durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine und deren energiepolitischen Folgen sowie der entstandenen Flüchtlingskrise gekennzeichnet. Die Beschäftigungszahlen sind noch in einem guten Bereich, allerdings verschlechtert sich die Versorgungslage durch erhebliche Inflation und Materialmangel. Steigende Finanzierungskosten verschlechtern das Investitionsklima zusehendes. Für die GeWoSie eG hat dies zunehmend Auswirkungen auf geplante Investitionsmaßnahmen, welche im Jahr 2022 nicht vollständig umgesetzt werden konnten.

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 seit Frühjahr 2022 beginnende Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Flüchtlingswelle hat zu einer weiteren Verschärfung der Situation führen.

2.2 Geschäftsverlauf

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr mit 6,3% (Vorjahr 7,8%) verbessert. Trotz der Materiallieferprobleme konnte die massive Wohnungsmodernisierungsoffensive in den Wohnquartieren Quellenweg, Hackenberg und Stadtwald weitgehend wie gewünscht durchgeführt werden. Daneben führt der Nachfragedruck auf teilweise energetisch schwierigeren Wohnungsbestand aufgrund der Flüchtlingskrise zu einem erhöhten Vermietungsaufkommen. Langfristig ist weiterhin davon auszugehen, dass vorrangig in den Wohngebieten Nistenbergstr. und Nordstr. Wohnungen und die dazugehörigen Gebäude unter energetischen Aspekten zukünftig nicht förderwürdig sein werden, sodass auch bei umfänglichen Modernisierungen keine auskömmlichen Mieten erreicht werden können. In der Nordstr. wird der Situation teilweise mit Rückbau entgegengetreten, so sollen im Jahr 2023 die bereits leer gezo-

genen Gebäude Nordstr. 8 und 10 mit zusammen zehn Wohneinheiten abgerissen werden. Dies ist notwendig, da die Gebäude (Baujahr 1954) und die enthaltenen Wohneinheiten den heute bestehenden Anforderungen an Wohnraum nicht mehr genügen. Für die Nistenbergstr. werden Vermietungsmöglichkeiten und in Teilbereichen weitere Lösungsansätze im Zusammenhang mit der entstandenen 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 2022 wurden weitere energetische Dachboden- und Kellerdeckenmodernisierungen durchgeführt. Auch im Rahmen der aktivierbaren Wohnungsmodernisierungen, vorrangig im Quartier Stadtwald und Hackenberg wurden Gebäude durch einen Gutachter bewertet und die Abschreibungszeiträume angepasst.

Diese Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da im Verlauf der Wohnungsmodernisierungen erhebliche Anstrengungen im Bereich der Stranganierung 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 noch leicht zu guten Zinskonditionen zu beschaffen.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 48,4% leicht über dem guten Vorjahresniveau, trotz der Aufnahme neuer Fremdfinanzierungsmittel.

Der Gewinn bzw. das positive Betriebsergebnis ist im Jahr 2022 durchschnittlich. Zum einen trägt die seit einigen Jahren verfolgte Strategie der intensiven Modernisierungsmaßnahmen Früchte, andererseits wird das Ergebnis durch die erhebliche Kostenzunahme im Bausektor stärker belastet als in Vorjahren. Außerdem wurden Sonderabschreibungen auf schwierige Wohngebäude gewinnmindernd vorgenommen.

1. Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Langfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0	13	0,1	-3
Sachanlagen	21.263	89,0	21.142	89,2	121
Finanzanlagen	161	0,7	161	0,7	0
	<u>21.434</u>	<u>89,7</u>	<u>21.316</u>	<u>90,0</u>	<u>118</u>
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.705	7,1	1.708	7,2	-3
Flüssige Mittel	723	3,0	577	2,4	146
Übrige Aktiva	45	0,2	95	0,4	-50
	<u>2.473</u>	<u>10,3</u>	<u>2.380</u>	<u>10,0</u>	<u>93</u>
Gesamtvermögen	<u>23.907</u>	<u>100,0</u>	<u>23.696</u>	<u>100,0</u>	<u>211</u>

Kapitalstruktur

Eigenkapital

Geschäftsguthaben	710	3,0	710	2,9	0
Ergebnisrücklagen	10.754	45,0	10.213	43,1	541
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	102	0,4	529	2,3	-427
	<u>11.566</u>	<u>48,4</u>	<u>11.452</u>	<u>48,3</u>	<u>114</u>

Rückstellungen

Lang- und mittelfristig	673	2,8	699	2,9	-26
Kurzfristig	45	0,2	97	0,4	-52
	<u>718</u>	<u>3,0</u>	<u>796</u>	<u>3,3</u>	<u>-78</u>

Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten

Langfristig	9.649	40,4	9.368	39,6	281
Kurzfristig	1.974	8,2	2.080	8,8	-106
	<u>11.623</u>	<u>48,6</u>	<u>11.448</u>	<u>48,4</u>	<u>175</u>

Gesamtkapital

	<u>23.907</u>	<u>100,0</u>	<u>23.696</u>	<u>100,0</u>	<u>211</u>
--	---------------	--------------	---------------	--------------	------------

Aufgrund der planmäßigen Erhöhung der Finanzierungsmittel, liegt die Stichtagsliquidität im Jahr 2022 über dem Vorjahresniveau. Hierbei sollen die sich für die Zukunft andeutenden Zinserhöhungen am Kapitalmarkt abgedeckt werden.

2. Finanzlage

	31.12.2022	31.12.2021	Mittelzunahme/ -abnahme
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.434	21.316	-118
Finanzierungsmittel	21.888	21.519	369
Überdeckung	454	203	251
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	723	577	146
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.750	1.803	-53
	2.473	2.380	93
Kurzfristige Verpflichtungen	2.019	2.177	158
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	454	203	251

Die Ertragskraft des Unternehmens ist weiterhin positiv. Der Aufwand für die Betriebsleistung verringert sich in fast allen Bereichen, mit Ausnahme der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, deren Mehraufwand weitgehend in den erhöhten Material- und Instandhaltungskosten begründet ist.

Das Betriebsergebnis bleibt weiterhin positiv, verringert sich allerdings um 118 T€ gegenüber dem Vorjahr. Diese Veränderung ist vorrangig in positiven Sondereffekten des Vorjahres begründet und ist keine grundsätzlich negative Unternehmensentwicklung.

3. Ertragslage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	5.516	98	5.418	97,0	98
anderen Lieferungen und Leistungen	39	0,7	67	1,2	-28
Andere aktivierte Eigenleistungen	2	0	15	0,3	-13
Gesamtleistung	5.557	98,7	5.500	98,5	57
Andere betriebliche Erträge	69	1,2	82	1,5	-13
Betriebsleistung	5.626	99,9	5.582	100,0	44
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.483	44,1	2.224	39,8	259
Personalaufwand	1.255	22,3	1.264	22,6	-9
Abschreibungen	934	16,6	1.004	18,0	-70
Andere betriebliche Aufwendungen	305	5,4	300	5,4	5
Zinsaufwand	157	2,8	161	2,9	-4
Gewinnunabhängige Steuern	273	4,9	292	5,2	-19
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.407	96,1	5.245	93,9	162
Betriebsergebnis	219	<u>3,8</u>	337	<u>6,1</u>	-118
Finanzergebnis	41		-18		59
Neutrales Ergebnis	-145		270		-415
Ergebnis vor Steuern	115		589		-474
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1		1		0
Jahresüberschuss	<u>114</u>		<u>588</u>		<u>-474</u>

Bei fast gleichbleibenden Umlagenerlösen und erhöhten Sollmieten konnten die Erlösschmälerungen vor allem zum Jahresende hin reduziert werden und dadurch sich die Erträge weiter positiv entwickeln. Trotzdem ist das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um mehr als 1/3 geringer als im Vorjahr. Grund sind auch hier die deutlich gestiegenen Materialpreise für Instandhaltungen.

Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 und 2021
nach Leistungsbereichen

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR
<u>I. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung</u>			
Erträge			
Sollmieten	4.164	4.095	69
Umlagenerlöse	1.707	1.703	4
abzüglich Erlösschmälerungen	-364	-387	23
	5.507	5.411	96
Bestandsveränderungen	3	-5	8
	5.510	5.406	104
Eingänge auf abgeschr. Mieten/Aufl. Wertberichtigung	3	19	-16
Kalkulatorische Miete	36	36	0
	5.549	5.461	88
Aufwendungen			
Abschreibungen auf Sachanla- gen	878	948	-70
Auflösung (Zuführung) zu Wertberichti- gungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	11	13	-2
Verwaltungskosten	860	834	26
Betriebskosten (einschließlich Grundsteu- er und Kosten des Regiebetriebes abzüglich Erstattung Stromkosten)	1.732	1.728	4
Instandhaltungskosten (nach Abzug von Kostenerstatt- ungen für Versicherungsschäden und Schönheitsrep. bzw. Ersatzleistungen der Mieter zuzüglich Verwaltungs- kosten und Kosten des Regiebetriebes)	1.652	1.396	256
Andere Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	36	15	21
Darlehenszinsen, Bürgschaftsgebühren	158	161	-3
	5.327	5.095	232
Ergebnis	222	366	-144

Da die im Vorjahr noch intensive Verwaltungstätigkeit für die Stadtverwaltung im Rahmen der für den Rückbau vorgesehenen Gebäude auf dem Hackenberg abgeschlossen werden konnte, sind auch die Leistungen des Regiebetriebes für Dritte deutlich gemindert.

Stärker noch reduzieren sich die hierfür verrechneten Personal- und Sachkosten, was zu einem fast ausgeglichenen Ergebnis der sonstigen betrieblichen Tätigkeit führt.

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR
II. <u>Sonstige betriebliche Tätigkeit</u>			
Erträge			
Geschäftsbesorgung BVG	3	3	0
Leistungen Regiebetrieb für Dritte	36	64	-28
Aktivierte Eigenleistungen	2	15	-13
Skontoerträge	20	23	-3
Andere Erträge	8	0	8
	<u>69</u>	<u>105</u>	<u>-36</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	0	0	0
Übrige Aufwendungen	2	17	-15
Verrechnete Personal- und Sachkosten			
Geschäftsbesorgung für BVG u.a.	40	66	-26
Modernisierungstätigkeit	30	51	-21
	<u>72</u>	<u>134</u>	<u>-62</u>
Ergebnis	<u><u>-3</u></u>	<u><u>-29</u></u>	<u><u>26</u></u>
Betriebsergebnis	<u><u>219</u></u>	<u><u>337</u></u>	<u><u>-118</u></u>

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2022 hat die Genossenschaft 1.142 T€ Fremdmittel aufgenommen, wobei die planmäßige Tilgung bei 702 T€ liegt, zuzüglich 110 T€ außerplanmäßiger Tilgung. Insgesamt erhöhen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. 280 T€.

Der Cashflow aus Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.111 T€ kann den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 1.276 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 2022:

	2022	2021
	T€	T€
Jahresüberschuss	114	588
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.115	1.004
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-26	-361
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	0
Cashflow	1.203	1.231
Ab-/Zunahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-52	43
Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-6	0
Abnahme sonstiger Aktiva	53	47
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-87	95
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.111	1.416
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-1.282	-1.542
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.276	-1.542
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.142	1.365
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-702	-672
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-110	-332
Abnahme der Geschäftsguthaben	-19	-10
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	311	351
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	146	225
Finanzmittelbestand am 1. Januar	577	352
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	723	577

Die Eigenkapitalentwicklung ist mit einer Eigenkapitalquote von 48,4% im Jahr 2022 gegenüber 48,3% im Vorjahr weiterhin positiv. Die seit langem schwache Ertragskraft der Genossenschaft ist auch im Jahr 2022 nur knapp positiv und liegt bei 1,1% Gesamtkapitalrentabilität und 1,0% Eigenkapitalrentabilität.

Gemäß der Satzung ist die Zielsetzung der Genossenschaft auf 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 2022 aufgrund der pandemischen Einschränkungen nur in sehr bescheidenem Maße erbracht werden, laufen aber mit Ende des Geschäftsjahres langsam wieder an.

Die Vorstandssituation hat sich im Laufe des Jahres verändert, so ist ein nebenamtliches Vorstandsmitglied ausgeschieden, ein langjährig hauptamtliches Vorstandsmitglied auf eine nebenamtliche Vorstandstätigkeit reduziert und eine Verjüngung durch einen neuen hauptamtlichen Vorstand eingetreten. Neben den beiden aktiven Vorstandsmitgliedern beschäftigte die Genossenschaft 12 Vollzeitbeschäftigte und 4 Teilzeitbeschäftigte. Es sind 8 Mitarbeiter handwerklich und 8 Mitarbeiter in der Verwaltung beschäftigt. Die Prokuristin als zusätzliche Führungskraft ist weiblichen 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

Der Einfluss, der seit Mitte des ersten Quartals im Jahr 2020 ausgebrochenen weltweiten Pandemie auf das Leben vieler Menschen, verringert sich Zusehens. Die weitrei-

chenden betriebsinterne Pandemiebestimmungen wurden schrittweise reduziert und werden im Jahr 2023 vollständig auslaufen. Die zeitlichen Einschränkungen im Bereich der Vermietung und bei der Ausführung handwerklicher Tätigkeiten verringern sich ebenfalls, was sich positiv auf die Vermietungsquote auswirkt. Einzig der Mangel an verfügbarem Material führt weiterhin zu Verschiebungen in der Fertigstellung von modernisiertem Wohnraum. Der dadurch erhöhte Leerstand wird durch den Druck zur Wohnungsbereitstellung im Rahmen der Flüchtlingskrise mehr als kompensiert.

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

Im Jahr 2022 konnte ein gutes Geschäftsergebnis erzielt werden, welches wesentlich von der Reduzierung des Leerstandes geprägt ist. Der positive Trend wird auch für das Folgejahr 2023 prognostiziert, unter den Einschränkungen der nicht absehbaren dauerhaften Auswirkungen der militärischen Konflikte in Europa und ihren wirtschaftlichen Folgen.

Die Investitionsmaßnahmen werden auch im Jahr 2023 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 Modernisierungen 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 vereinzelt vor. Besonders auch die Flüchtlingskrise führt zu einem Vermietungsdruck auf Wohnungen im unteren Preisbereich und schwierigeren Lagen mit entsprechend positiven Ertragsentwicklungen.

Diese Erträge sind für die weitere Verbesserung der Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände in guten Lagen zu nutzen.

3.3 Risikobericht

Wenngleich die Leerstände deutlich niedriger ausfallen als in der Vergangenheit, so bleiben sie trotzdem überdurchschnittlich im Vergleich aller Genossenschaftsbetriebe in NRW. Weitere Modernisierungen von Wohnraum in guten Lagen sollen zu einem weiter 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. Der zusätzliche Vermietungsschub in schwierigeren Lagen kann sich, im Falle der Verringerung der Flüchtlingskrise, wieder deutlich reduzieren und bleibt deshalb fragil.

Die in der Zukunft notwendigen Finanzierungen können nur bei einem ausgewogenen Zinsniveau erreicht werden, insofern bleibt die zukünftige Zinsentwicklung für die Erreichung der Unternehmensziele von entscheidender Bedeutung.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Materialbeschaffung und der Energieversorgung zu erwarten. Diesen Themen steht die Genossenschaft derzeit noch hilflos gegenüber. Im Bereich der Energieversorgung sind neue Projektansätze zur Verbesserung 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

Bergneustadt, im Mai 2023

Bilanz zum 31.12.2022
GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

Anlage 1

	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€	€
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.985,00	13.251,00		65.148,40
II. Sachanlagen				709.946,38
1. Grundstücke mit Wohnbauten	20.855.335,62	20.670.587,35		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	283.343,63	296.393,01		
3. Grundstücke ohne Bauten	49.235,17	49.235,17		
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.987,00	21.262.901,42		
III. Finanzanlagen				1.577.468,45
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	150.000,00		1.954.899,97
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.397,70	10.397,70		6.680.615,60
3. Andere Finanzanlagen	670,00	670,00		
Anlagevermögen insgesamt	21.433.954,12	21.316.402,23		113.821,80
B. Umlaufvermögen				588.171,65
I. Vorräte				58.817,17
1. Unfertige Leistungen	1.607.131,55	1.604.589,64		
2. Andere Vorräte	98.317,66	103.400,13		281.648,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				436.214,00
1. Forderungen aus Vermietung	18.282,38	21.395,11		9.648.637,14
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	4.925,05		1.749.514,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	174,11	3.848,48		52.688,35
4. Sonstige Vermögensgegenstände	26.565,51	39.298,27		96.593,07
III. Wertpapiere				29.678,65
1. Sonstige Wertpapiere		24.821,70		11.577.111,71
IV. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	723.005,06	577.352,38		29.678,65
BILANZSUMME AKTIVA	<u>23.907.430,39</u>	<u>23.696.032,99</u>		<u>11.612.456,68</u>
				11.517.433,28
PASSIVA				
I. Eigenkapital				
1. Geschäftsuthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.147,75			65.148,40
2. der verbleibenden Mitglieder	710.148,63			709.946,38
<i>Rückstärkige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.057,37</i> <i>(Vorjahr: € 2.103,62)</i>				
II. Ergebnisrücklagen				1.588.850,63
1. Gesetzliche Rücklagen				1.577.468,45
2. Bauerneuerungsrücklage				1.954.899,97
3. Andere Ergebnisrücklagen				7.209.970,08
III. Bilanzgewinn				113.821,80
1. Jahresüberschuss	113.821,80			588.171,65
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	11.382,18			11.517.433,28
Eigenkapital insgesamt	<u>11.612.456,68</u>	<u>11.517.433,28</u>		
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	281.648,00			297.387,00
2. Sonstige Rückstellungen	436.214,00			498.238,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				9.368.474,63
2. Erhaltene Anzahlungen				1.708.135,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung				55.634,06
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				215.555,73
5. Sonstige Verbindlichkeiten				34.975,29
<i>davon aus Steuern: € 12.054,26 (Vj: € 12.426,73)</i> <i>davon im Rahmen der sozialen</i> <i>Sicherheit: € 988,99 (Vj: € 963,83)</i>				
BILANZSUMME PASSIVA	<u>23.907.430,39</u>	<u>23.696.032,99</u>		

Bergneustadt, den 05.05.2023

Gewinn- und Verlust-Rechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.512.597,55		5.423.178,07
b) aus Betreuungstätigkeit	14.122,08		31.277,53
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.151,58	5.551.871,21	35.347,98
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.541,91	-4.812,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.439,50	15.368,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		104.594,53	405.357,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.482.588,19	2.224.676,01
Rohergebnis		3.178.858,96	3.681.040,77
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	927.071,96		945.691,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung € 115.689,94 (Vj.: € 98.811,82)</i>	328.389,33	1.255.461,29	317.693,28
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.114.748,76	1.004.222,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		305.401,86	352.979,25
9. Erträge aus Beteiligungen			
<i>davon aus verbundenen Unternehmen: € 50.000,00 (Vj: € 0,00)</i>	50.000,00		0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.424,33	51.424,33	2.265,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 9.799,00 (Vj: € 19.703,00)</i>		167.358,14	181.592,26
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		861,61	780,04
Ergebnis nach Steuern		386.451,63	880.347,27
13. Sonstige Steuern		272.629,83	292.175,62
14. Jahresüberschuss		113.821,80	588.171,65
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		11.382,18	58.817,17
16. Bilanzgewinn		102.439,62	529.354,48

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 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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.

Von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

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 im Jahr 2022 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.

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 2022 ein Abschreibungsminderaufwand von insgesamt 39 T€.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden aufgrund schlechter Gebäudesubstanz und mangelnder Vermietbarkeit in den Objekten Nistenbergstr. 29, 39, 40, 42 und Vossbicke 15 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 181 vorgenommen.

Die im Geschäftsjahr verrechneten Tilgungszuschüsse von KFW-Darlehen für energetische Sanierung für die Objekte Breslauer Str. 13-15 in Höhe von T€ 49 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.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert 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 1,78% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,00% 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 (1,44%) beträgt zum Bilanzstichtag € 285.723,00.

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 € 4.075,00. 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:	1,44%
Dynamik der Beihilfekosten:	2%
Wahrscheinlichkeitstafeln:	2019
Fluktuation:	Keine

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 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbu- chungen EUR	AK/HK 31.12.2022 EUR	kum. Ab- schreibungen 01.01.2022 EUR	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres EUR	Abschrei- bungen auf Abgänge EUR	kum. Ab- schreibungen 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	85.750,18	0,00	0,00	0,00	85.750,18	72.499,18	3.266,00	0,00	75.765,18	9.985,00	13.251,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	40.510.491,51	1.280.186,17	49.081,63	0,00	41.741.596,05	19.839.904,16	1.046.356,27	0,00	20.886.260,43	20.855.335,62	20.670.587,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	724.693,18	0,00	187,38	0,00	724.505,80	428.300,17	12.862,00	0,00	441.162,17	283.343,63	296.393,01
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	642.368,61	2.055,87	22.453,34	0,00	621.971,14	516.500,61	52.264,49	21.780,96	546.984,14	74.987,00	125.868,00
	41.926.788,47	1.282.242,04	71.722,35	0,00	43.137.308,16	20.784.704,94	1.111.482,76	21.780,96	21.874.406,74	21.262.901,42	21.142.083,53
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	42.173.606,35	1.282.242,04	71.722,35	0,00	43.384.126,04	20.857.204,12	1.114.748,76	21.780,96	21.950.171,92	21.433.954,12	21.316.402,23

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 01.01.2022 in €	Einstellung des Bilanzgewinn 2021 in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2022 in €	Stand 31.12.2022 in €
Gesetzliche Rücklage	1.577.468,45	0,00	11.382,18	1.588.850,63
Bauerneuerungsrücklage	1.954.899,97	0,00	0,00	1.954.899,97
Andere Ergebnisrücklagen	6.680.615,60	529.354,48	0,00	7.209.970,08
Summe	10.212.984,02	529.354,48	11.382,18	10.753.720,68

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	356.214,00
Archivierungskosten	35.000,00
Prüfungskosten	23.000,00
Abschlusserrstellungs- und Steuerberatungskosten	14.000,00
Urlaubsrückstellung	8.000,00
	436.214,00

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	9.648.637,14 (9.368.474,63)	733.158,11 (692.666,74)	8.915.479,03 (8.675.807,89)	2.802.949,08 (2.694.529,98)	6.112.529,95 (5.981.277,91)	9.648.637,14 (9.368.474,63)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.749.514,50 (1.708.135,00)	1.749.514,50 (1.708.135,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.688,35 (55.834,06)	52.688,35 (55.834,06)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.593,07 (215.555,73)	96.593,07 (215.555,73)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	29.678,65 (34.975,29)	29.678,65 (34.975,29)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	11.577.111,71 (11.382.974,71)	2.661.632,68 (2.707.166,82)	8.915.479,03 (8.675.807,89)	2.802.949,08 (2.694.529,98)	6.112.529,95 (5.981.277,91)	9.648.637,14 (9.368.474,63)	

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 € 35.719,64.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Mietobjekte mit schlechter Gebäudesubstanz und mangelnder Vermietbarkeit in Höhe von € 181.154,19 enthalten.

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen gemäß § 285 Nr. 32 HGB in Höhe von € 3.508,39 enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 5.071,00 und Aufwendungen aus der Aufzinsung für die Rückstellung von Beihilfen in Höhe von € 4.728,00.

3. Sonstige Angaben

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

Es bestehen Leasingverträge mit einem Jahresgesamtvolumen 2022 an zu zahlenden Leasingraten von € 9.992,93. Die Leasingverträge betreffen ausschließlich Gegenstände des Verwaltungsbereichs.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte*	12	14
Teilzeitbeschäftigte	4	4
Geringfügig Beschäftigte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>16</u>	<u>18</u>

*davon Mitarbeiter des Regiebetriebes: 8

ANHANG GeWoSie eG Bergneustadt 31.12.2022

Entwicklung des Mitgliederbestandes 2022:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.	1.207	4.747
Zugang	80	345
Abgang	86	344
<u>Stand 31.12.</u>	<u>1.201</u>	<u>4.748</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 um 202,25 € erhöht.

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 Ofterbeck, M.A. Real Estate Management (ab 01.05.2022)

Mitglieder des Aufsichtsrates sind bzw. waren:

- Christian Baumhof, Bankkaufmann, -Vorsitzender-
- Uwe Middelhauve, Rechtsanwalt, -stellvertretender Vorsitzender-
- Aydin Arslan, Steuerfachwirt, (ab 22.09.2022)
- 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 31.12.2021	letztes Jahres- ergebnis 2021
BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft Bergneustadt mbH	Bergneustadt	100%	507.319,64 €	12.520,97 €

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses war der Jahresabschluss 2022 der BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH noch nicht aufgestellt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind bei der GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von € 113.821,80 ausgewiesen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres (2021) in Höhe von € 529.354,48 wurde gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 22.09.2022 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Über den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von € 102.439,62 entscheidet gem. § 35 der Satzung die Mitgliederversammlung. Dieser wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2022 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Bergneustadt, den 5. Mai 2023

Der Vorstand

