

# **GESCHÄFTSBERICHT**

**2 0 2 2**



**seit 1929**

**Gemeinnützige Baugenossenschaft**

**Pfalzel eG**

## **Geschäftsentwicklung der Genossenschaft**

### **Bestandserhaltung/Modernisierung**

Im Geschäftsjahr 2022 stand wie im letzten Jahr die Bestandserhaltung und Modernisierung im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik, um die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen nach wie vor sicherzustellen.

Neben Einzelmodernisierungen von 12 WE und in die Pflege und Verbesserung der Gebäude und deren Umfeld hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt 756.726,84 € investiert.

### **Geplante Investitionen**

Für die Objekte Scholasterei 10a – 13a mit insgesamt 13 Wohneinheiten ist die Umstellung der Heizanlage von Heizöl auf Luftwärmepumpe in den Geschäftsjahren 2023/2024 geplant. Die Maßnahme wird staatlich gefördert.

### **Mietentwicklung**

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen unter Berücksichtigung der Stellplatz- und Garagenmiete belief sich im Dezember 2022 auf 6,01 €/qm.

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr betragen 19.087,08 € (Vorjahr 12.159,09 €).

Diese sind hauptsächlich auf erforderliche Komplettrenovierungen mehrerer Wohnungen älteren Baujahrs zurückzuführen.

### **Mieterhöhung**

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Mieterhöhungen wie im Vorjahr für öffentlich geförderte Wohnungen gemäß vorliegenden Bewilligungsbescheiden der ISB – Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, wegen Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, aufgrund Staffelnutzungsgebührenvereinbarungen lt. Mietvertrag sowie nach durchgeführten Wohnungsmodernisierungen.

### **Geschäftsergebnis**

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von 640.557,68 € (VJ 747.069,12 €) erwirtschaftet.

Die Erwartungen wurden weitestgehend erfüllt. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4% noch eine Stärkung des Eigenkapitals (607.000 €).

## Kennzahlen

1. Bewirtschafteter Bestand	2022	2021
Häuser	92	92
Mietwohnungen	498	498
davon öffentlich gefördert	244	379
frei finanziert	254	119
Garagen	226	226
Stellplätze	270	270
Wohnfläche (qm)	34.634,59	34.634,59

2. Jahresabschlusskennzahlen	2022	2021
	T €	T €
Bilanzsumme	32.485	32.189
Sachanlagevermögen	30.937	31.301
Investitionen in Sachanlagen	757	686
Eigenkapital	10.220	9.596
Umsatzerlöse	3.231	3.163
Jahresüberschuss	641	747
	€/qm	€/qm
durchschnittl. Wohnungsmiete 12/22 incl. GA+SP	6,01	5,93
Instandhaltungskosten/Jahr	13,37	9,87
	%	%
Bilanzielle Eigenkapital-Quote	31,46	29,81
Fluktuationsquote	7,20	5,20
Leerstandsquote 12/22 (4 WE)	0,80	0,80
davon modernisierungsbedingt (4 WE)	0,80	0,80

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2 0 2 2**

I. Bilanz

II. Gewinn- und Verlustrechnung

III. Anhang

IV. Bericht des Aufsichtsrates

der

**Gemeinnützigen Baugenossenschaft  
Pfalzel eG**

Scholasterei 12  
54293 Trier

I. Bilanz zum 31. Dezember 2022

**AKTIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		0,00	460,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.875.383,63		31.223.321,63
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47		25.058,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.120,00	30.936.562,10	52.893,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		30.936.562,10	31.301.733,10
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	448.602,29		445.617,55
Andere Vorräte	9.496,30	458.098,59	4.061,85
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	10.714,43		9.998,28
Sonstige Vermögensgegenstände	8.380,82	19.095,25	8.542,36
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.070.835,59	418.589,24
<b>BILANZSUMME</b>		32.484.591,53	32.188.542,38

I. Bilanz zum 31. Dezember 2022

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	41.453,40		77.400,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>904.587,63</u>	946.041,03	850.046,48
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.012,37 €			(3.153,52 €)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.213.000,00		1.148.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.595.000,00		1.535.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.144.000,00</u>	8.952.000,00	5.610.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.606,09		1.592,29
Jahresüberschuss	640.557,68		747.069,12
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>320.000,00</u>	322.163,77	373.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		10.220.204,80	9.596.107,89
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		26.000,00	27.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.658.066,30		21.973.188,27
Erhaltene Anzahlungen	432.313,96		381.732,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.847,32		34.162,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.721,36		102.704,83
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>45.260,02</u>	22.215.208,96	47.981,61
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 943,31 €			(938,48)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		23.177,77	25.164,44
<b>BILANZSUMME</b>		<u>32.484.591,53</u>	<u>32.188.542,38</u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.225.254,83		3.157.383,95
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.650,16</u>	3.230.904,99	5.669,55
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.984,74	59.208,12
Andere Aktivierte Eigenleistungen		78.108,60	63.528,29
Sonstige betriebliche Erträge		68.884,71	43.240,53
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.012.327,33</u>	861.539,03
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.368.555,71</b>	<b>2.467.491,41</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	398.059,47		396.178,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 3.772,26 €	<u>99.067,52</u>	497.126,99	95.167,68 (3.253,55)
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		697.366,64	670.451,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		84.996,82	89.525,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		447.123,78	467.646,75
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>717,80</u>	725,84
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>641.223,68</b>	<b>747.795,12</b>
Sonstige Steuern		666,00	726,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>640.557,68</b>	<b>747.069,12</b>
Gewinnvortrag		1.606,09	1.592,29
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>320.000,00</u>	373.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>322.163,77</b>	<b>375.661,41</b>

## III. Anhang des Jahresabschlusses 2022

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Pfalzel eG wurde am 08.02.1929 gegründet und hat ihren Sitz in Trier-Pfalzel.

Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Wittlich unter der Nr. 1045 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden über 5 Jahre linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 1.000,00 € werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen Lizenzen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der Abschreibung bewertet.

#### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der Abschreibung bewertet.

#### Zugänge

Die Sachanlagenzugänge in 2022 sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Eigene technische Leistungen (Regiebetrieb) wurden aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens mit T€ 78,1 ermittelt und bei Grundstücken mit Wohnbauten aktiviert.

#### Abschreibungen

Die Gebäude werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig mit 1,25% abgeschrieben. Aufgrund erhöhter Baukosten werden bei verschiedenen Objekten 2% abgeschrieben.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Separate Garagen sowie die Außenanlagen der Wohnanlage in Kordel werden auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände und die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 20% jährlich abgeschrieben.

#### Umlaufvermögen

#### Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, ohne Zuschlag für das Umlagenausfallwagnis, ausgewiesen.

#### Andere Vorräte

Der Heizölbestand ist zu Anschaffungskosten bewertet.

#### Forderungen

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Den erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

#### Passive RAP

Es werden Tilgungsnachlässe ausgewiesen, die über die Belegungsbindung von 15 Jahren ratierlich erlöswirksam aufgelöst werden.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022

### I. Bilanz

#### 1. verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung €	Abschreibung (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2022 €	Abschreibung Geschäftsjahr €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.232,91	0,00	0,00	0,00	9.232,91	0,00	460,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	44.455.525,83	330.590,47	0,00	0,00	13.910.732,67	30.875.383,63	678.528,47
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47	0,00	0,00	0,00	0,00	25.058,47	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	120.691,05	1.605,17	502,32	0,00	85.673,90	36.120,00	18.378,17
	44.601.275,35	332.195,64	502,32	0,00	13.996.406,57	30.936.562,10	696.906,64
<b>INSGESAMT</b>	<b>44.610.508,26</b>	<b>332.195,64</b>	<b>502,32</b>	<b>0,00</b>	<b>14.005.639,48</b>	<b>30.936.562,10</b>	<b>697.366,64</b>

#### 2. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Ge- schäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres €
<b>Ergebnisrücklagen</b>					
(1) gesetzliche Rücklage	1.148.000,00	0,00	65.000,00	0,00	1.213.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	1.535.000,00	0,00	60.000,00	0,00	1.595.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	5.610.000,00	339.000,00	195.000,00	0,00	6.144.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>8.293.000,00</b>	<b>339.000,00</b>	<b>320.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.952.000,00</b>

3. Die Position "Unfertige Leistungen" mit 448.602,29 € (Vorjahr 445.617,55 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position "Erhaltene Anzahlungen" gegenüberstehen.

5. Die ausgewiesenen Mietforderungen in Höhe von 10.714,43 € sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 8.380,82 € haben keine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

## Verbindlichkeiten

	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1-5 Jahre	davon über 5 Jahre	gesichert durch GPR
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	21.658.066,30	803.973,47	20.854.092,83	3.270.404,63	17.583.688,20	21.658.066,30
(Vorjahr)	(21.973.188,27)	(875.164,32)	(21.098.023,95)	(3.203.136,89)	(17.894.887,06)	(21.973.188,27)
Erhaltene Anzahlungen	432.313,96	432.313,96				
(Vorjahr)	(381.732,67)	(381.732,67)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.847,32	32.847,32				
(Vorjahr)	(34.162,67)	(34.162,67)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.721,36	46.721,36				
(Vorjahr)	(102.704,83)	(102.704,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	45.260,02	6.003,63	39.256,39	39.256,39		
(Vorjahr)	(47.981,61)	(5.154,27)	(42.827,34)	(42.827,34)		
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>22.215.208,96</b>	<b>1.321.859,74</b>	<b>20.893.349,22</b>	<b>3.309.661,02</b>	<b>17.583.688,20</b>	<b>21.658.066,30</b>
<b>(Vorjahr)</b>	<b>(22.539.770,05)</b>	<b>(1.398.918,76)</b>	<b>(21.140.851,29)</b>	<b>(3.245.964,23)</b>	<b>(17.894.887,06)</b>	<b>(21.973.188,27)</b>

GPR = Grundpfandrecht

Aufwendungsdarlehen, für die nach § 47 Abs, 1 Nr. 1 WoFG in Verbindung mit § 88 Abs. 3 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, werden mit ihrem Nennwert passiviert.

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen am 31.12.2022 keine Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten.  
Am 31.12.2022 bestehen folgende nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen:  
Die Bescheide hinsichtlich der Straßenausbaubeiträge Eltzstraße sind entgegen der Aussage der Stadtverwaltung Trier im Geschäftsjahr 2022 nicht eingegangen und werden voraussichtlich im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von ca. 40.000 Euro erwartet.

2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

### 3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter Regiebetrieb	3	
Hauswarte		4
<b>GESAMT</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

### 4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01. 2022	603	4.266
Zugang 2022	39	512
Abgang 2022	47	235
<b>Bestand 31.12.2022</b>	<b>595</b>	<b>4.543</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 54.541,15 € vermehrt.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.  
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### 5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29  
40211 Düsseldorf

### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Martin Polis	AR-Vors.	Betriebswirt
Dietmar Arnold	stellv. Vors.	Rentner
Waldemar Sowka		Rentner
Thiel Wolfgang		Schreiner
Buyna Dieter	ab 30.06.2022	Rentner

### 6. Mitglieder des Vorstandes:

Maria Kern-Quiring  
Christina Hoffmann  
Johannes Neukirch

8. Forderungen an den Vorstand und an den Aufsichtsrat bestehen am Bilanzstichtag nicht.

## E. WEITERE ANGABEN

### 1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### 2. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 640.557,68 €.

Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 65.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 60.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 195.000,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.606,09 € ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 322.163,77 € wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das am 01.01.2022 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 850.046,48 €	34.001,86 €
2. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	287.000,00 €
3. Vortrag des Restbetrages auf das Geschäftsjahr 2023	1.161,91 €

Der Vorstand

Trier, den 21. April 2023

  
Kern-Quiring

  
Hoffmann

  
Neukirch

## IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

In der am 10.06.2022 stattgefundenen ordentlichen Mitgliederversammlung erfolgte die Wiederwahl der Herren Dietmar Arnold und Waldemar Sowka jeweils einstimmig.

Herr Dieter Buyna, bereits seit 01.12.2013 Mitglied in der Genossenschaft, wird als neues Aufsichtsratsmitglied einstimmig gewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Martin Polis	Vorsitzender
Herr Dietmar Arnold	stellvertr. Vorsitzender
Herr Waldemar Sowka	
Herr Wolfgang Thiel	
Herr Dieter Buyna ab 30.06.2022	

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Jahr 2022 wahrgenommen.

Er ließ sich in mehreren gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten.

In gemeinsamer Beratung wurden die für notwendig erachteten Maßnahmen diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse, coronabedingt teilweise auch schriftlich, gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat in mehreren Sitzungen die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht überprüft, es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf fand vom 12.07. – 28.07.2022 in den Büroräumen der Baugenossenschaft statt. Der Prüfer bestätigte in einer gesonderten Sitzung, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.

Im Geschäftsjahr 2023 scheiden turnusmäßig der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Martin Polis und Herr Wolfgang Thiel als Aufsichtsratsmitglied aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und schlägt vor, den Jahresabschluss 2022 zu genehmigen und den Bilanzgewinn, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Für die im Jahre 2022 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank aus. Dieser Dank ist verbunden mit dem Wunsch auf eine weiterhin vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Trier, April 2023     Martin Polis,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## BERICHT ÜBER DAS PRÜFUNGSERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES 2021

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat in der Zeit vom 12.07. – 28.07.2022 die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 vorgenommen.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 92 Häuser mit 497 Wohnungen und der Geschäftsstelle sowie 494 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach §1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grund-

sätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 747. Das Ergebnis ist überwiegend auf das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 28. Juli 2022

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