

## Geschäftsbericht 2022



Beecker Str. 56-64

### **Bauverein Erkelenz eG**

Ostpromenade 17-19  
41812 Erkelenz

Telefon 02431/ 3186  
Fax 02431/ 75452  
E-Mail [info@bauverein-erkelenz.de](mailto:info@bauverein-erkelenz.de)  
Internet [www.bauverein-erkelenz.de](http://www.bauverein-erkelenz.de)

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<b>Allgemeine Angaben</b>	3
<b>Lagebericht</b>	4
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023	
Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland	4
Regionalmarkt Erkelenz	5
Geschäftstätigkeit	
Wohnungsbewirtschaftung	6
Instandhaltung	8
Modernisierung	9
Grundstücksgeschäfte	9
Darstellung der Lage	
Vermögens- und Finanzlage	10
Ertragslage	10
Risikobericht	
Risiken der künftigen Entwicklung	11
Chancen der künftigen Entwicklung	11
Finanzinstrumente	11
Prognosebericht	12
<b>Bilanz und GuV zum 31.12.2022</b>	13
<b>Anhang des Jahresabschlusses</b>	16
A. Allgemeine Angaben	16
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	16
C. Erläuterungen zur Bilanz und GuV	17
D. Entwicklung des Anlagevermögens	18
E. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	19
F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2022	20
G. Sonstige Angaben	21
H. Mitgliederbewegung	21
I. Prüfverband, Vorstand, Aufsichtsrat, Nachtragsbericht	22
<b>Gewinnverteilung</b>	23
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	23

## Allgemeine Angaben

---

<b>Gründung der Genossenschaft:</b>	<b>6. Februar 1903</b>
<b>Eintragung in das Genossenschaftsregister:</b>	<b>2. März 1903 GnR 310 Amtsgericht Mönchengladbach</b>
<b>Höhe des Geschäftsanteils:</b>	<b>310,00 Euro</b>
<b>Pflichtanteile:</b>	<b>1</b>
<b>Anschrift der Genossenschaft:</b>	<b>Ostpromenade 17-19 41812 Erkelenz</b>

### Genossenschaftsorgane:

#### Vorstand

Heinz-Josef	Küppers	Vorsitzender (ab 16.09.2020)
Elke	Schwarz	Stellv. Vorsitzende (ab 30.10.2018)
Natalja	Barbei	Geschäftsführende Vorständin (ab 01.11.2020)

#### Aufsichtsrat

Peter	Moll	Vorsitzender (bis 29.06.2022)
Thomas	Vieten	Vorsitzender (ab 30.06.2022)
Katharina	Gläsmann	Stellv. Vorsitzende und Schriftführerin (bis 29.06.2022)
Georg	Blank	Stellv. Vorsitzender (ab 25.11.2021)
Brigitte	Königs	Schriftführerin (ab 11.10.2019)
Nicole	Dahlke	Stellv. Schriftführerin (ab 25.11.2021)
Karl-Josef	Frenken	Beisitzer (ab 30.06.2022)

### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023<sup>1</sup>

#### Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, was das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

#### Immobilienmarkt Deutschland

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren rückläufig und sanken um 1,6 %.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die üblichen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der

<sup>1</sup>Quelle: Zusammenfassung GdW Januar 2023: die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschland 2022/2023

Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten von Wohngebäuden zu rechnen.

### **Regionalmarkt Erkelenz**

Die Einwohnerzahlen der Stadt Erkelenz sind nach derzeitigem Stand gleichbleibend.

	Gesamtstadt	davon: Erkelenz – Mitte (Bereich der WE des Bauvereins)
Stand 30.06.2017	46.086	21.868
Stand 31.12.2017	46.104	21.914
Stand 30.06.2018	46.120	21.975
Stand 31.12.2018	46.020	21.944
Stand 31.05.2019	45.928	21.970
Stand 31.12.2019	45.942	21.955
Stand 31.05.2020	45.883	21.948
Stand 30.06.2021	45.863	21.990
Stand 31.03.2022	46.405	22.114
Stand 30.06.2023	46.966	22.406

# Geschäftstätigkeit

## Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 66 Häuser,

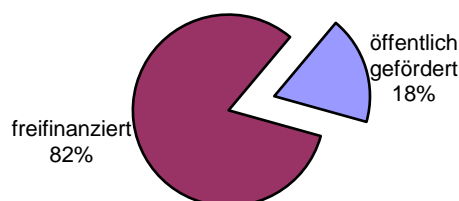
- davon insgesamt 61 eigene Häuser mit 237 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 72 Garagen, 18 Tiefgarageneinstellplätze und 73 Einstellplätze, die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 15.918 qm, aufgeteilt in 15.561 qm Wohnfläche und 357 qm Gewerbefläche.
- Hinzu kommen noch 5 fremde Häuser mit 40 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 7 Garagen, 27 Tiefgarageneinstellplätze und 18 Einstellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 4.287 qm, aufgeteilt in 2.861 qm Wohnfläche und 1.426 qm Gewerbefläche.

Folgende Änderungen haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 ergeben:

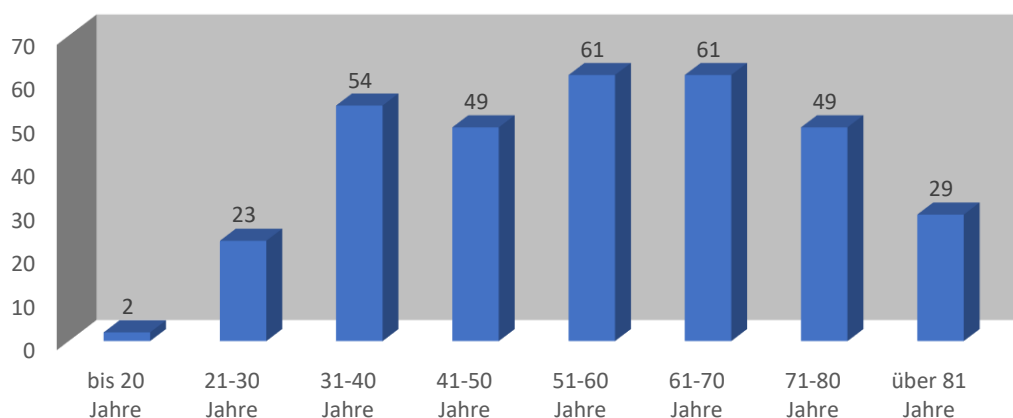
Zum 31.12.2022 wurden mehrere Verwalterverträge für 16 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 7 Garagen und 8 Stellplätzen gekündigt.

Zurzeit unterliegen noch 43 Wohnungen des eigenen Bestandes den Belegungsbindungen und Mietpreisvorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen. Somit ergibt sich folgende Struktur des Bestandes:

### Finanzierungsstruktur des Wohnungsbestandes



## Die Altersstruktur unserer 328 Mitglieder zum 31.12.2022



Kurzfristige Leerstände hat es im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit Modernisierungen und Renovierungen bei insgesamt 3 Wohneinheit gegeben.

Vermietungsschwierigkeiten haben sich keine ergeben.

Im Jahresabschluss 2022 (Vorjahreszahlen zum Vergleich) sind folgende Erlösausfälle entstanden:

	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Erlösschmälerungen	3	5	11
Abschreibungen auf Mietforderungen	0	0	7
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	2	0	10
abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0
Mietausfälle u. a.	5	5	28
Miet- und Umlagensoll	1.373	1.354	1.370
Ausfälle in % des Miet- und Umlagensoll	0,364	0,369	2,117

Erlösschmälerungen ergaben sich u. a. durch Leerstände, die durch Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen auftraten.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2022 insgesamt 14 Kündigungen bearbeitet. Die Fluktuationsrate lag bei 5,9 %, im Vorjahr waren es 20 Kündigungen bei einer Quote von 8,4 %. Zum 31. Dezember 2022 stand keine Wohnung leer.

Die monatliche Sollmiete (Nettokaltmiete) zum 31.12.2022 beträgt für unsere 237 Wohnungen 82.543,00 Euro (zum 31.12.2021 = 82.160,00 Euro). Dies entspricht einer Miete von 5,30 Euro/qm Wohnfläche im Monat (zum 31.12.2021 = 5,28 Euro/qm).

Die Mieten bei freifinanzierten Wohnungen wurden in 2022 bei den bestehenden Mietverhältnissen nicht angehoben. In 2022 werden weitere Mietanpassungen bei Neuvermietung von freifinanzierten Wohnungen erfolgen, bei den bestehenden Mietverhältnissen sind keine Mieterhöhungen geplant. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfolgten auch keine Mieterhöhungen.

### **Instandhaltung**

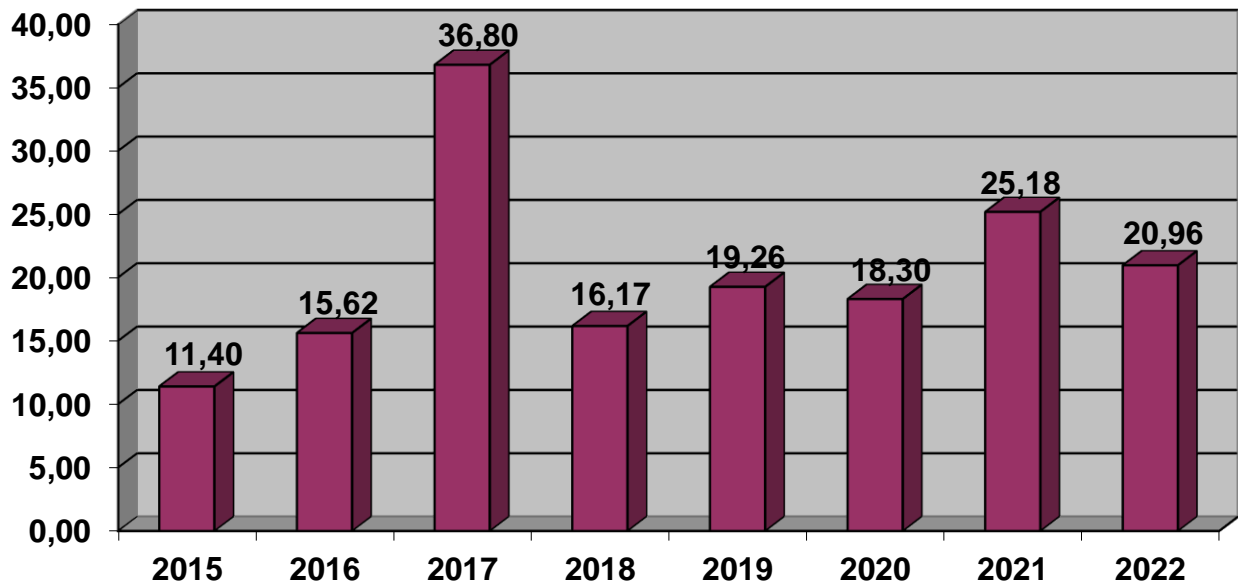
Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2022 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 333.693,59 Euro (Vorjahr 400.844,35 Euro) ausgegeben. Pro qm Wohn-/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr 20,96 Euro (Vorjahr 25,18 Euro) aufgewandt. In den Gesamtkosten sind erstattete Versicherungsschäden in Höhe von 15.057,00 Euro (Vorjahr 12.344,00 Euro) enthalten.

Die Fremdkosten betragen im Geschäftsjahr 248.533,54 Euro (Vorjahr 335.671,26 Euro) und wurden für folgende Maßnahmen ausgegeben:

Reparaturen Heizung und Sanitär	62.081,00 €
Dachdeckerarbeiten an Häusern und Garagen	3.119,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Elektroanlagen	6.909,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Türen, Fenstern u. Rollläden	32.067,00 €
Malerarbeiten	13.990,00 €
Fliesenarbeiten	978,00 €
Außenanlagen, Terrassen, Kanal- und Straßenarbeiten	7.660,00 €
Erneuerungen und Reparaturen von Aufzugsanlagen	895,00 €
Modernisierungen Wohnungen	93.453,00 €
Instandhaltungen – Versicherungsübernahmen	15.057,00 €
weitere Einzelmaßnahmen	12.324,00 €



# Instandhaltungskosten in Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche (einschließlich Versicherungsschäden)



## Modernisierung

In 2022 wurden keine Kosten für die Modernisierung aktiviert.

Der Wirtschafts- und Finanzplan für 2022 sieht Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von rd. 290.000,00 Euro im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor. Die Kosten entfallen im Wesentlichen auf Wohnungsmodernisierungen, Sanierung von Zentralheizungen, Instandsetzung von Treppenhäusern und auf die laufende Instandhaltung.

## Grundstücksgeschäfte

In 2022 wurden keine Grundstücksgeschäfte getätigt.

## **Darstellung der Lage**

### Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Eigenkapitalquote	42,19 %	39,64 %	38,3 %	35,8 %	35,1 %
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	14,4 J	19,2 J	14,7 J	20,2 J	15,4 J
Zinsaufwand/ qm Wohnfläche/ mtl.	0,64 €	0,80 €	0,90 €	0,96 €	1,07 €

## **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 320 verringert.

Das Anlagevermögen hat sich durch Abschreibungen in Höhe von T€ 264 und Zugängen bei Betriebs- und Geschäftsausstattung verringert.

Das Bausparguthaben hat sich durch Einzahlungen und Zinsgutschriften weiter um T€ 36 erhöht.

Die übrigen Aktiva haben sich im Wesentlichen aufgrund der Verringerung der flüssigen Mittel verändert; ihr Anteil am Gesamtvermögen beträgt 3,98 %.

Das (langfristige) Eigenkapital erhöhte sich durch den in 2022 erwirtschafteten Jahresüberschuss auf insgesamt T€ 4.492 (Vorjahr: T€ 4.357). Die Eigenkapitalquote hat sich von 39,64 % in 2021 um 2,55 %-Punkte auf 42,19 % Ende 2022 erhöht.

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) um T€ 445 ergibt sich aus planmäßigen Tilgungen von insgesamt T€ 370 und einer vollständigen Rückzahlung von T€ 75.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 53,94 % (Vorjahr: 56,19 %).

## **Finanzlage**

Der dynamische Verschuldungsgrad setzt das langfristige Fremdkapital zum Cashflow ins Verhältnis und gibt an, wie lange die Genossenschaft braucht, um die langfristigen Schulden zu tilgen. Bei einem langfristigen Fremdkapital von 5.729 T€ und einem Cashflow von 400 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 14,4 Jahre.

Zum Bilanzstichtag 2022 stehen langfristigen Vermögenswerten von T€ 10.129 langfristige Finanzierungsmittel von T€ 10.224 gegenüber. Die daraus resultierende Überdeckung von T€ 95 entspricht im kurzfristigen Bereich der Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen).

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommen.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2022 auf 4.492.127,83 Euro. Dem zufolge sind es 135.333,18 Euro mehr als zum Ende des Vorjahres.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

## **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 135.333,18 Euro erzielt. (Im Vorjahr ein war es ein Jahresüberschuss von 57.330,74 Euro).

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge im Geschäftsjahr 2022 sind nicht angefallen, so dass der Jahresüberschuss dem Betriebsergebnis entspricht.

Das Betriebsergebnis in 2022 wurde im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet.

Das Betriebsergebnis (T€ 135) hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 57) um T€ 78 erhöht. Einem Rückgang der Instandhaltungskosten von T€ 87 steht ein Rückgang der Zinsaufwendungen mit T€ 33 und eine Veränderung der Betriebskosten einschließlich der Bestandsveränderung von T€ 60 gegenüber.

Die Ertragslage ist gesichert; sie ist jedoch nach wie vor durch relativ hohe Kapitalkosten gekennzeichnet.

In Relation zur Jahressollmiete haben die Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen einen Anteil von 11% (2021 = 14%).

## **Risikobericht**

### **Risiken der künftigen Entwicklung**

Für die Genossenschaft relevante Risiken, die eintreten können, sind der Ausfall von Mietforderungen und Leerstände. Diese Punkte werden beobachtet und regelmäßig in den Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen analysiert. Nennenswerte Belastungen hierdurch haben sich in 2022 nicht ergeben und sind derzeit nicht zu erwarten.

Ein größeres Problem stellen der Baustoffmangel, die steigenden Baukosten und die fehlenden Handwerkerleistungen dar. Der Baustoffmangel bringt zwei zentrale Probleme mit sich: Das sind zum einen die langen Lieferzeiten und zum anderen die enormen Preissteigerungen. Hinzu kommt ein Mangel an Handwerkern, diese klagen über Probleme, qualifiziertes Personal zu finden. Das treibt die Gefahr von nicht rechtzeitig ausgeführten Aufträgen und von Baumängeln in die Höhe.

### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Unsere Genossenschaft kann durch preiswerten, modernisierten und in gutem Zustand gehaltenen Wohnraum weiterhin Vollvermietung gewährleisten. Darüber hinaus ist möglichst flexibel auf die Wünsche und Bedürfnisse am Markt einzugehen.

### **Finanzinstrumente**

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

## Prognosebericht

---

Das Geschäftsjahr 2023 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis von T€ 169 bzw. einem positiven geldrechnungsmäßigen Ergebnis von T€ 6. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Instandhaltungskosten für das Jahr 2022 betragen T€ 295. Die Instandhaltungskosten für das Jahr 2023 wurde mit T€ 290 kalkuliert.

Ein Nachlassen der Wohnungsnachfrage in der Kernstadt Erkelenz ist zurzeit nicht festzustellen.

Unser Wohnungsangebot werden wir auch künftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandhaltungen verbessern, um so auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten zu sichern.

Es ist Ziel unserer Unternehmenspolitik, den oft mit begrenztem Einkommen versehenen Mitgliedern, den notwendigen Wohnkomfort sowie die gewünschte Anmietungssituation der Wohnung zu geben. Wir werden uns bei der Festlegung der Grundmiete – insbesondere nach grundlegender Modernisierung – an wirtschaftlichen Zielen und der Verzinsung des eingesetzten Kapitals orientieren. Aufgrund der positiven Finanzlage können die von unserer Genossenschaft berechneten Grundmieten oft den Mietspiegel der Stadt Erkelenz unterschreiten.

Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Auge behalten und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens prüfen und abwägen.

Erkelenz, am 26.09.2023

Der Vorstand



Heinz-Josef Küppers



Elke Schwarz

Natalja Barbei

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr 2021
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.818.066,42		10.069.849,85
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67		75.280,67
Technische Anlagen und Maschinen	14.380,00		18.302,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>17.261,00</u>	9.924.988,09	<u>6.563,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u><b>9.924.988,09</b></u>	<u><b>10.169.995,52</b></u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		302.534,65	314.972,23
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	2.431,85		1.281,82
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.756,23</u>	10.188,08	0,00
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	132.410,18		240.576,20
Bausparguthaben	<u>298.044,62</u>	430.454,80	<u>261.715,92</u>
Umlaufvermögen insgesamt		<u><b>743.177,53</b></u>	<u><b>818.546,17</b></u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u><b>10.668.165,62</b></u></u>	<u><u><b>10.988.541,69</b></u></u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2021
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	4.340,00		8.060,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>104.780,00</u>	109.120,00	<u>104.780,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 0,00 €			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	524.144,32		510.611,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 13.533,32 €			(5.733,21)
Bauerneuerungsrücklage	998.582,79		998.582,79
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Andere Ergebnismrücklagen	<u>2.533.020,56</u>		2.533.020,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingest. 0,00 €			(0,00)
		4.055.747,67	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	209.800,30		158.202,77
Jahresüberschuss	135.333,18		57.330,74
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>-13.533,32</u>	331.600,16	-5.733,21
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>4.496.467,83</b>	<b>4.364.854,65</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		19.400,00	22.400,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.782.124,76		5.153.873,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	972.466,08		1.045.180,08
Erhaltene Anzahlungen	357.996,20		354.326,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.417,51		10.713,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.271,00		32.781,76
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.022,24</u>	6.152.297,79	<u>4.411,08</u>
davon aus Steuern: 0,00 €			75,86
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 0,00 €			0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.668.165,62</b>	<b>10.988.541,69</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. - 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2021 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.366.713,50		1.343.922,25
b) aus Betreuungstätigkeit	15.170,00		15.170,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.082,38</u>	1.387.965,88	<u>5.852,45</u>
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-12.437,58	37.611,17
Sonstige betriebliche Erträge		31.052,17	18.884,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-553.298,04	-614.271,81
<b>Rohergebnis</b>		<b><u>853.282,43</u></b>	<b><u>807.169,02</u></b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-187.800,04		-182.271,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-44.530,18</u>	-232.330,22	<u>-42.731,57</u>
davon für Altersversorgung: 2.298,00€			(2.393,00)
Abschreibungen auf Sachanlagen		-264.730,00	-263.537,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-74.065,04	-81.448,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.078,70	1.028,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-119.095,25	-152.070,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b><u>164.140,62</u></b>	<b><u>86.138,18</u></b>
Sonstige Steuern		-28.807,44	-28.807,44
<b>Jahresüberschuss</b>		<b><u>135.333,18</u></b>	<b><u>57.330,74</u></b>
Gewinnvortrag		209.800,30	158.202,77
Einstellungen in Ergebnizrücklagen		-13.533,32	-5.733,21
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u><u>331.600,16</u></u></b>	<b><u><u>209.800,30</u></u></b>

# **Anhang des Jahresabschlusses 2022**

## **A. Allgemeine Angaben**

Die Bauverein Erkelenz eG (Genossenschaftsregister: Amtsgericht Mönchengladbach GnR 310) hat ihren Sitz in Erkelenz.

Der vorliegende Jahresabschluss für 2022 wurde nach dem HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und den Regeln der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gliederung der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblattverordnung).

## **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:**

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Sachanlagenzugänge in 2022 – das Gleiche gilt auch für das bereits vorhandene Sachanlagevermögen – sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 25 und 65 Jahren. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Aufgrund der Bauweise und Konzeption als Energiesparhaus wird beim Haus Lambertusweg 10a sowie bei dem Haus Ostpromenade 17 - 19 eine Abschreibung auf 80 Jahre vorgenommen. Die unter technischen Anlagen und Maschinen ausgewiesene Photovoltaikanlage wird linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

In einzelnen Fällen wurde die Restnutzungsdauer angesichts des Umfangs und der Tragweite der durchgeführten Maßnahmen neu festgelegt.

Die aktivierten Kosten für den Garagenhof Beecker Str. 56 – 64 werden linear auf 25 Jahre abgeschrieben.

Separat ausgewiesene Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgte über eine Nutzungsdauer von 4 Jahren.



Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 10% bzw. 20% jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je 800,00 Euro netto werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Ein Abgang wird dabei nicht unterstellt.

Unter der Position „unfertige Leistungen“ werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Den Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Geldbeschaffungskosten wurden in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Die flüssigen Mittel sowie die Bausparguthaben wurden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr sind nicht vorhanden.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

**2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.**

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

In der Position „unfertige Leistungen“ sind, wie im Vorjahr, ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen und „sonstige Vermögensgegenstände“ mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

In der Position „sonstige Rückstellungen“ sind nahezu ausschließlich Rückstellungen für Jahresabschlusskosten für das Jahr 2022 enthalten.

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

### D. Entwicklung des Anlagevermögens (verkürzte freiwillige Angabe)

<b>2022</b>	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuch- ungen ( + / - ) €	Zu- schrei- bungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2022 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	2.112,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.112,13	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	17.204.216,72	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.386.150,30	9.818.066,42	251.783,43
Grundstücke ohne Bauten	75.280,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.280,67	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	78.439,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-64.059,20	14.380,00	3.922,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	71.587,71	19.722,57	0,00	0,00	0,00	-74.049,28	17.261,00	9.024,57
<b>Sachanlagen</b>	<b>17.429.524,30</b>	<b>19.722,57</b>	<b>-0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.524.258,78</b>	<b>9.924.988,09</b>	<b>264.730,00</b>
<b>Anlage- vermögen insgesamt</b>	<b>17.431.636,43</b>	<b>19.722,57</b>	<b>-0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.526.370,91</b>	<b>9.924.988,09</b>	<b>264.730,00</b>

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

2022	insgesamt	Davon					
	Euro	Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung (*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.782.124,76	320.348,54	4.461.776,22	1.055.313,76	3.406.462,46	4.782.124,76	GPR
	(5.153.873,70)	(322.317,26)	(4.831.556,44)	(1.085.059,41)	(3.746.497,03)	(5.153.873,70)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	972.466,08	75.486,68	896.979,40	332.240,30	564.739,10	972.466,08	GPR
	(1.045.180,08)	(72.714,00)	(972.466,08)	(319.850,93)	(652.615,15)	(1.045.180,08)	
Erhaltene Anzahlungen	357.996,20	357.996,20	0,00				
	(354.326,90)	(354.326,90)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.417,51	6.417,51	0,00				
	(10.713,52)	(10.713,52)	(0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.271,00	25.271,00	0,00				
	(32.781,76)	(32.781,76)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.022,24	8.022,24	0,00				
	(4.411,08)	(4.411,08)	(0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.152.297,79</b>	<b>793.542,17</b>	<b>5.358.755,62</b>	<b>1.387.554,06</b>	<b>3.971.201,56</b>	<b>5.754.590,84</b>	<b>GPR</b>
	(6.601.287,04)	(797.264,52)	(5.804.022,52)	(1.404.910,34)	(4.399.112,18)	(6.199.053,78)	

\*) GPR=Grundpfandrechte

## F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<b><u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u></b>		
Sollmieten	1.050.448	1.041.899
Gebühren und Umlagen	316.266	302.023
	<u>1.366.714</u>	<u>1.343.923</u>
<b>Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit</b>	15.170	15.170
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	6.082	5.852
<b>Bestandsveränderung</b>	-12.438	37.611
<b><u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>		
Versicherungserstattungen	25.516	11.251
Erträge a. Grundstücksverkäufen	0	0
Erträge aus Zuschüssen Kranken-/ Pflegekassen Badumbau	4.000	4.000
Erträge a. abgeschriebenen Forderungen	152	634
Erträge a. den Ausbuchungen v. Verbindlichkeiten	1.083	3.000
Andere ordentliche Erträge	300	0
	<u>31.052</u>	<u>18.885</u>
<b><u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>		
<b><u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u></b>		
Betriebskosten	-302.382	-278.156
Instandhaltungskosten	-248.534	-335.671
andere Aufwendungen	-2.383	-445
	<u>-553.298</u>	<u>-614.272</u>
<b><u>Personalaufwand</u></b>		
Löhne und Gehälter	-187.800	-182.271
soziale Abgaben u. a.	-44.530	-42.732
	<u>-232.330</u>	<u>-225.003</u>
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	264.730	-263.537
<b><u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u></b>		
sächliche Verwaltungskosten	-72.377	-70.788
Nebenkosten der Geldbeschaffung	-449	-10.140
Abschreibungen auf Forderungen	-540	-320
Spenden	-700	-200
	<u>-74.065</u>	<u>-81.448</u>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (Bausparquithaben)	1.079	-1.029
<b><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>		
Dauerfinanzierungsmittel	-119.095	-152.071
andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	0	0
	<u>-119.095</u>	<u>-152.071</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	106.526	79.960
<b><u>Sonstige Steuern</u></b>		
Grundsteuern	-28.778	-28.778
Kraftfahrzeugsteuern	-30	-30
	<u>-28.807</u>	<u>-28.807</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	135.333	57.331
<b>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>	-13.533	-5.733
<b>Entnahmen aus Ergebnisrücklagen</b>	0	0
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>121.800</u>	<u>51.598</u>

**Wesentliche, periodenfremde und/oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind in 2022 nicht entstanden.**

## **G. Sonstige Angaben**

Es bestehen Treuhandvermögen zum 31.12.2022 in Höhe von 130.148,13 Euro. (Im Vorjahr 166.939,30 Euro). Dabei handelt es sich um Bankkonten, die im Rahmen der Betreuungstätigkeit sowie um Mietkautionen für die Eigentümer unterhalten werden und über die die Genossenschaft alleine verfügen kann.

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte auf 520 Euro Basis
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	-	-	10,00
Kaufmännische Mitarbeiter	-	1,25	-

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

## **H. Mitgliederbewegung**

Anfang	2022	328	Mitglieder mit	338	Anteilen
Zugang	2022	19	Mitglieder mit	19	Anteilen
Abgang	2022	19	Mitglieder mit	19	Anteilen
Ende	2022	328	Mitglieder mit	338	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Haftungssummen der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

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

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland-Westfalen)  
Goltsteinstrasse 29

40211 Düsseldorf

## **J. Mitglieder des Vorstandes**

		<b><u>bestellt bis</u></b>
Heinz-Josef Küppers	(nebenamtlich)	September 2025
Elke Schwarz	(nebenamtlich)	Oktober 2023
Natalja Barbei	(hauptamtlich)	Oktober 2025

## **K. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Peter	Moll	Vorsitzender (bis 29.06.2022)
Thomas	Vieten	Vorsitzender (ab 30.06.2022)
Katharina	Gläsmann	Stellv. Vorsitzende und Schriftführerin (bis 29.06.2022)
Georg	Blank	Stellv. Vorsitzender (ab 25.11.2021)
Brigitte	Königs	Schriftführerin (ab 11.10.2019)
Nicole	Dahlke	Stellv. Schriftführerin (ab 25.11.2021)
Karl-Josef	Frenken	Beisitzer (ab 30.06.2022)

## **L. Nachtragsbericht**


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

## **Gewinnverteilung 2022**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 331.600,16 Euro auf neue Rechnung vorzutragen, und der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 13.533,32 Euro zuzustimmen.

Erkelenz, am 26.09.2023

Der Vorstand

  
Heinz-Josef Küppers      Elke Schwarz      Natalja Barbei

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat sich während der Berichtszeit über den Verlauf der Geschäfte unterrichtet. Alle wesentlichen Vorgänge waren Gegenstand von Beratungen. Den Jahresabschluss und den Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat gebilligt und ist mit dem Lagebericht und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns 2022 einverstanden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Erkelenz, im September 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Thomas Vieten