

Prüfungsbericht

Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln

Bericht über die Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG
unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum
31.12.2022

Aufgrund kaufmännischer Rundungen sind geringe
Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Prüfungsauftrag	1
B Grundsätzliche Feststellungen	2
I. Einhaltung des Förderzwecks	2
II. Lage der Genossenschaft	2
C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
I. Gegenstand der Prüfung	4
II. Art und Umfang der Prüfung	5
D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	7
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	7
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	7
2. Jahresabschluss	8
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	10
1. Vermögenslage	10
2. Finanzlage	12
3. Ertragslage	15
E Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	17
I. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit	17
1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	17
2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	19
II. Geschäftsführungsorganisation	20
III. Geschäftsführungsinstrumentarium	21
IV. Geschäftsführungstätigkeit	26
F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	28
Anlagen	
1 Jahresabschluss zum 31.12.2022	
2 Rechtliche Verhältnisse	

- 3 Betriebliche Kennzahlen
- 4 Kapitalflussrechnung
- 5 Erfolgsanalyse

A Prüfungsauftrag

- 1 Gemäß § 55 GenG haben wir bei der

Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG,

Rinteln,

die Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG durchgeführt.

- 2 Danach sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen.

Auftragsgemäß haben wir in unsere Prüfung den Jahresabschluss zum 31.12.2022 und die Buchführung einbezogen. Der Prüfungsauftrag erstreckte sich nicht auf den Lagebericht, den die Genossenschaft freiwillig erstellt hat.

- 3 Wir bestätigen gemäß §§ 58 Abs. 1 Satz 2 GenG i. V. m. 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 4 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW-Prüfungsstandard PS 450 n. F. erstellt. Er richtet sich an die Genossenschaft.
- 5 Unsere Haftung gegenüber der geprüften Genossenschaft und Dritten bestimmt sich nach § 62 Abs. 2 GenG.

B Grundsätzliche Feststellungen

I. Einhaltung des Förderzwecks

- 6 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.

II. Lage der Genossenschaft

- 7 Als Kleinstgenossenschaft im Sinne von § 267a Abs. 1 HGB könnte die Genossenschaft gemäß § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB und in Übereinstimmung mit der Satzung auf die Aufstellung eines Lageberichts für 2022 verzichten, hat von dieser Möglichkeit allerdings keinen Gebrauch gemacht und freiwillig einen Lagebericht erstellt.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Dieser liegt eine detaillierte zweijährige Unternehmensplanung (Wirtschafts- und Finanzplanung) für 2023 und 2024 zugrunde, die vom Aufsichtsrat am 21.11.2022 genehmigt wurde. Darüber hinaus wird eine mehrjährige Investitionsplanung (für 2023 bis 2027) durch die Genossenschaft erstellt.

Im Rahmen der Nachtragsberichterstattung im Anhang führt der Vorstands aus, dass die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen auch für die Genossenschaft darstellen.

Es wurden bisher noch keine detaillierte Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen vorgenommen.

Geplant ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken soll dabei begegnet werden.

Darüber hinaus werden derzeit nicht zu beziffernde Risiken in dem hohen Zinsanstieg in den letzten 12 Monaten und dem weiterhin anhaltenden Fachkräftemangel sowie in der Klima-, und Umweltpolitik gesehen.

- 8 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 9 Damit ist die Darstellung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss durch die gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend.

C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

- 10 Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Auftragsgemäß haben wir in unsere Prüfung die Buchführung und den Jahresabschluss einbezogen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 11 Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind insbesondere die Einhaltung der für die Geschäftsführung geltenden rechtlichen Regelungen sowie die wirtschaftlichen Folgen der Geschäftsführungstätigkeit zu beachten.
- 12 Der Jahresabschluss wurde nach den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt. Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 13 Die Prüfung erstreckt sich in der Regel nicht auf die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei der Durchführung der Prüfung im nachfolgend beschriebenen Umfang dazu einen Anlass ergibt. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.
- 14 Zu den rechtlichen Verhältnissen verweisen wir auf Anlage 2 dieses Berichts.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 15 Die Prüfung haben wir in der Zeit vom 19.06.2023 bis 26.06.2023 (mit Unterbrechungen) im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hannover.
- 16 Über das voraussichtliche Prüfungsergebnis wurde gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstands und des Aufsichtsratsvorsitzenden der Genossenschaft am 22.06.2023 (im Rahmen einer Online-Videokonferenz) berichtet.
- 17 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufssübliche Vollständigkeitserklärung vom 26.06.2023 haben wir zu unseren Unterlagen genommen.
- 18 Die Prüfung haben wir nach den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufes unter Beachtung der Verlautbarungen und einschlägigen Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer sowie nach den Grundsätzen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seiner regionalen Regionalverbände vorgenommen.

Danach sind die Prüfungshandlungen mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit mit hinreichender Sicherheit eine sachgerechte Beurteilung der Prüfungsgegenstände möglich wird.

- 19 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfelds, auf Auskünften des Vorstands und des Aufsichtsrats über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken (Kennzahlenanalysen) und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen internen Kontrollsystems der Genossenschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.

- 20 Aufgrund der Unternehmensgröße und des Geschäftsumfangs haben wir auf eine Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems auf der Aussageebene aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in einzelnen Prüfungsfeldern verzichtet und dort ausschließlich aussagebezogene Prüfungshandlungen unter Berücksichtigung von Prüfungsschwerpunkten geplant.
- 21 Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Bei dieser Prüfung haben wir Schwerpunkte bei den Änderungen der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie den Investitionen in den Immobilienbestand (Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen) gesetzt.
- 22 Bankbestätigungen der Kreditinstitute, mit denen die Genossenschaft in Geschäftsbeziehungen steht und Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Bestätigungen der für die Genossenschaft tätigen Rechtsanwälte und Steuerberater wurden von uns nicht angefordert. Wir haben uns jedoch durch alternative Prüfungshandlungen vom Bestehen und der vollständigen Erfassung der ausgewiesenen Forderungen, liquiden Mittel und Verbindlichkeiten überzeugt. Über den aktuellen Stand der bestehenden Rechtsstreitigkeiten und der steuerlichen Verhältnisse haben wir uns durch Einsicht in den Schriftverkehr und die sonstigen Unterlagen informiert.

D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 23 Zur Abwicklung der Buchführung hat die Genossenschaft Standardsoftware im Einsatz.

Die Lohn- und Gehaltsbuchführung wird über die Stadtwerke Rinteln mit der Software "P&L LOGA" abgewickelt.

- 24 Die Finanzbuchführung wurde gemäß Vertrag vom 27.12.2000 mit Wirkung vom 01.01.2001 auf die Gemeinnützige Verwaltungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Rinteln, (GVS) übertragen. Der zunächst bis 2002 abgeschlossene Vertrag verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn er nicht bis zum 30.06. eines Jahres gekündigt wird.

Bereits während der Jahresabschlussprüfung zum 31.12.2018 wurden von der Genossenschaft in Abstimmung mit der GVS personelle Umstrukturierungen und eine Aktualisierung des Vertrages vom 27.12.2000 vorbereitet. Zudem wurde unter dem 27.06./28.06.2019 eine schriftliche Änderungsvereinbarung zum Vertrag über das Rechnungswesen mit Wirkung ab 01.01.2020 geschlossen.

- 25 Die Buchführung ist nach dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft geordnet. Nach unseren Feststellungen sind die buchführungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet.

- 26 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.

- 27 Die organisatorischen Vorkehrungen sind geeignet, die ordnungsmäßige Führung der Buchhaltung sicherzustellen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

- 28 Insgesamt ergaben unsere Prüfungshandlungen die formelle und materielle Richtigkeit der Buchführung; Aufbau und Handhabung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den satzungsmäßigen Bestimmungen sowie den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

2. Jahresabschluss

- 29 Die Genossenschaft gilt nach den Größenmerkmalen von § 267a Abs. 1 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB als Kleinstgenossenschaft.

Die Genossenschaft hat den Jahresabschluss freiwillig nach den handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

- 30 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 (Anlage 1) wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. FormblattVO beachtet.

- 31 Der vom Vorstand unter dem Datum vom 13.04.2023 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme von € 1.439.413,70 weist einen Jahresüberschuss von € 16.562,30 aus. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen erfolgten gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in Höhe von € 1.656,23 in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 28 Buchstabe j) i. V. m. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in Höhe von € 8.281,15 nach gemeinsamem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 30.05.2023 in die Bauerneuerungsrücklage.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn 2022 von € 6.624,92 eine 6 %ige Dividende in Höhe von € 2.362,20 auf das am 01.01.2022 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von € 39.370,00 vorzunehmen und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von € 4.262,72 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

- 32 Die für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Regelungen der Satzung wurden beachtet. Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung lagen ordnungsgemäß erstellte Inventare bzw. Nachweise zugrunde.
- 33 Der Anhang enthält die gesetzlich geforderten Angaben.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 34 Der Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31.12.2022 vermittelt nach den Ergebnissen unserer Prüfung unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.
- 35 Zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie zu den unverändert ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten verweisen wir auf die zutreffende Darstellung im Anhang.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

36 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

Die Darlehenstilgungen der Folgejahre wurden dabei branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristiges Fremdkapital eingeordnet, da sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufgebracht werden.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.234,6	85,8	1.161,2	79,2	73,4
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
mittelfristige Aktiva	17,3	1,2	15,4	1,0	1,9
kurzfristige Aktiva	187,3	13,0	291,3	19,8	-104,0
Bilanzsumme	1.439,4	100,0	1.468,1	100,0	-28,7

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	803,2	55,8	788,5	53,7	14,7
langfristige Fremdmittel					
Verbindlichkeiten	396,3	27,5	431,2	29,4	-34,9
Sonstige Rückstellungen (Altersteilzeit)	42,5	3,0	0,0	0,0	42,5
kurzfristige Fremdmittel	197,4	13,7	248,4	16,9	-51,0
Bilanzsumme	1.439,4	100,0	1.468,1	100,0	-28,7

37 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 28,7 bzw. 2,0 % vermindert.

- 38 Auf der Vermögensseite haben sich die Immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen infolge der die planmäßigen Abschreibungen und anteiligen Buchwertabgänge übersteigenden Investitionen in den Objektbestand um insgesamt T€ 73,4 erhöht.

Die Investitionen betreffen im Wesentlichen mit T€ 147,2 die Sanierung/Komplettsanierung von Wohnungen (inklusive Badsanierungen). Gegenläufig wirkten die planmäßigen Abschreibungen mit T€ 72,0 und der Buchwertabgang wegen Teilabriss mit insgesamt T€ 1,7.

Bei den mittelfristigen Aktiva handelt es sich um Vermögenswerte mit einer Restlaufzeit von länger als einem Jahr (Bausparguthaben und Geldbeschaffungskosten).

Die kurzfristigen Aktiva verminderten sich insbesondere bei den Beständen an Flüssigen Mitteln.

- 39 Auf der Kapitaleseite ist zum 31.12.2022 der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 2,0 % verminderten Bilanzsumme von 53,7 % auf 55,8 % angestiegen. Absolut erhöhte sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss von T€ 16,6 bei einem Abgang von T€ 2,3 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um T€ 0,4.

Die langfristigen Verbindlichkeiten verminderte sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 34,9.

Die langfristigen Rückstellungen (Altersteilzeitverpflichtungen) wurden im Berichtsjahr aufgrund einer geschlossenen schriftlichen Vereinbarung sowie der Rückstellungsbeurteilung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft passiviert.

Die Verminderung bei den kurzfristigen Fremdmitteln in Höhe von T€ 51,0 resultiert im Wesentlichen aus geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie geringeren Sonstigen Rückstellungen (insbesondere für unterlassene Instandhaltungen sowie noch ausstehender Rechnungen zum Bilanzstichtag).

- 40 Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
lang- und mittelfristige Vermögenswerte	1.252,1	1.176,8	75,3
langfristige Finanzierungsmittel	<u>1.242,0</u>	<u>1.219,7</u>	<u>22,3</u>
Unter-(-)/Überdeckung(+)	<u>-10,1</u>	<u>42,9</u>	<u>-53,0</u>

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen war am 31.12.2022 zu 65,0 % durch Eigenkapital und im Übrigen, bis auf T€ 10,1, durch langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Vorstand die Modernisierungsinvestitionen zunächst aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert hat, bis diese im weiteren Zeitablauf ggf. anteilig langfristig umfinanziert werden.

- 41 Die Vermögenslage und Kapitalverwendung der Genossenschaft zum 31.12.2022 sind geordnet.

2. Finanzlage

- 42 Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 sowie zukunftsorientiert für 2023 durch eine Fortrechnung dar, in welche die zu erwartenden finanzwirtschaftlichen Vorgänge gemäß den für die Prüfung zur Verfügung stehenden Unterlagen und aufgrund der uns gegebenen Auskünfte einbezogen werden.

43 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2022		2021
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		145,0	113,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	72,1		143,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-145,8		-42,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>-43,7</u>	<u>-117,4</u>	<u>-69,1</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.		<u><u>27,6</u></u>	<u><u>145,0</u></u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>133,4</u>	<u>111,5</u>
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		<u>-34,9</u>	<u>-37,1</u>

44 Wie die vorstehende Entwicklung zeigt, reichte der Zahlungsmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 72,1 nicht aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 145,8 und aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 43,7 zu decken. Insgesamt ergab sich eine Verminderung des Finanzmittelbestands von T€ 117,4.

45 Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 159,7 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 197,4 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 27,6 zum 31.12.2022 ein stichtagsbedingter Liquiditätsbedarf von T€ 10,1; vgl. Tz 40.

Vorschaurechnung 2023

- 46 Der weitere Verlauf der finanziellen Vorgänge stellt sich nach den Erkenntnissen gemäß Wirtschafts- und Finanzplan 2023 vom 21.11.2022 sowie den Erkenntnissen im Prüfungszeitpunkt am 26.06.2023 wie folgt dar:

	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss lt. Wirtschaftsplan	9,4	
zzgl. Abschreibungen	72,0	
zzgl. Zinsaufwendungen	12,5	
Veränderungen der Aktiva, Passiva, Rückstellungen sowie Bausparguthaben	<u>-26,4</u>	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		67,5
Auszahlungen für Modernisierungen (Bestandsbauten)	<u>-25,0</u>	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-25,0
Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen (Darlehensablösungen und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen)	200,0	
Auszahlungen		
von Geschäftsguthaben (Auseinandersetzungsguthaben)	-2,2	
für Dividenden	-2,2	
für planmäßige Tilgungen	-37,9	
für außerplanmäßige Tilgungen/Rückzahlungen	-84,1	
für Zinsen	<u>-12,5</u>	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		61,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		103,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.2023		<u>27,6</u>
Finanzreserve nach Fortrechnung		<u>131,2</u>

- 47 In dieser Vorschaurechnung sind Veränderungen der kurzfristigen Aktiva, Passiva und Rückstellungen sowie der Bausparguthaben berücksichtigt.

Die Genossenschaft hat eine Liquiditäts- und Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027 vorgelegt. Aufgrund der geplanten Ausgaben für Investitionen und Darlehensaufnahmen sowie der zu leistenden planmäßigen Tilgungen wird davon ausgegangen, dass die Genossenschaft ihren Finanzmittelbestand auf dem derzeitigen Niveau halten kann bzw. erhöhen kann.

- 48 Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3. Ertragslage

- 49 Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2022 ist in Anlage 5 funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	41,8	32,3	9,5
Betriebsergebnis	41,8	32,3	9,5
Finanzergebnis	1,4	1,0	0,4
Neutrales Ergebnis	-26,1	10,0	-36,1
Ergebnis vor Steuern	17,1	43,3	-26,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,5	-0,5	0,0
Jahresüberschuss	16,6	42,8	-26,2

- 50 Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 ist im Wesentlichen verursacht durch den Ergebnisbeitrag des Kerngeschäftsfeldes Hausbewirtschaftung, gemindert um den Fehlbetrag aus dem Neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr 2022 um T€ 9,5 erhöht. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die geringeren Instandhaltungsaufwendungen mit T€ 16,1 und die geringeren Zinsaufwendungen mit T€ 4,3.

Zudem wirkten sich die leicht höheren Sollmieten mit T€ 3,9 aus. Gegenläufig wirkten die höheren Erlösschmälerungen mit T€ 2,6, die höheren Abschreibungen mit T€ 4,0 sowie die angestiegenen persönlichen und sächlichen Kosten mit T€ 5,8.

Der Anteil der Zinsaufwendungen an der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen beträgt im Berichtsjahr 2,0 % (Vorjahr 3,3 %), einschließlich Tilgung beträgt der Kapitaldienstanteil 12,1 % (Vorjahr 14,1 %).

Die Verwaltungskosten je Verwaltungseinheit wurden mit € 865,00 p. a. (Vorjahr € 815,00) ermittelt.

Die im Geschäftsjahr 2022 erhobenen durchschnittlichen Mieten für Wohnungen betragen € 4,43 (Vorjahr € 4,38) je m² Wohnfläche monatlich. Zu weiteren wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wird auf Anlage 3 verwiesen.

In 2022 resultiert das Neutrale Ergebnis insbesondere aus den Aufwendungen der erstmaligen Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von T€ 42,5 sowie aus Erträgen aus Rückstellungsaufösungen mit T€ 18,1 (Vorjahr T€ 12,4).

- 51 In den folgenden Geschäftsjahren rechnet die Genossenschaft weiterhin mit positiven Jahresergebnissen. Nach dem Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von T€ 9,4 und für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von T€ 8,0 erwartet.

E Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

I. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Bestand

52 Die Genossenschaft bewirtschaftet unverändert zum 31.12.:

	2022	2021
	Anzahl	Anzahl
Wohnungen	107	107
gewerbliche und andere Einheiten	2	2
Garagen	12	12
Einstellplätze	28	28
d. s. Verwaltungseinheiten (VE)*	115	115
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	6.627	6.627

*) 7 Garagen/Einstellplätze = 1 Verwaltungseinheit (VE)

53 Von den Wohneinheiten standen jedoch nur 106 (Vorjahr 106) zur Vermietung zur Verfügung. Eine Wohnung (Dachgeschosszimmer mit ca. 65 m²) soll nicht mehr vermietet werden, da die Renovierungskosten in keinem angemessenen Verhältnis zur erzielbaren Miete stehen.

Vermietung

54 Die Genossenschaft orientiert sich bei Neuvermietungen jeweils an den aktuellen Mustermietverträgen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Die Altverträge werden i. d. R. nicht aktualisiert.

55 Nach den Mietverträgen der Genossenschaft sind die Mieten generell im Voraus fällig.

56 Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten ist das Kalenderjahr. Im Prüfungszeitraum waren die Betriebskosten für 2022 abgerechnet.

57 Die Mieten werden i. d. R. bei Mieterwechseln unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse angepasst.

Mietänderungen entsprechen, soweit wir diese in Stichproben geprüft haben, in formeller und materieller Hinsicht den gesetzlichen Erfordernissen.

Letztmalig wurde eine allgemeine Mieterhöhung zum 01.10.2018 (Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB) - nach Eingang der Zustimmungserklärung - bis max. 20 % der Nettokaltmiete vorgenommen.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat am 30.05.2023, dass zum 01.08.2023 Mieterhöhungen auf € 5,00 pro m² (Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB) geplant sind. Bei Neuvermietung von Wohnungen, die voll saniert worden sind, soll ein Mietzins von € 6,00 pro m² erhoben werden (Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.11.2022).

- 58 Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2022 Sollmieten in Höhe von T€ 352,5 (Vorjahr T€ 348,6) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Umlagen T€ 494,4 (Vorjahr T€ 482,0).
- 59 Die Genossenschaft hat sich im Rahmen ihres Risikomanagementsystems mit den Informationspflichten nach der Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung, dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz und den Gesetzen zur Einführung der Energiepreisbremsen auseinandergesetzt.
- 60 Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 6,1; Vorjahr T€ 4,5) betragen 1,7 % (Vorjahr 1,3 %) der gesamten Sollmieten.
- 61 Zum 31.12.2022 war (wie im Vorjahr) eine Wohnung leerstehend; dies entspricht einer Leerstandsquote 0,9 % (Vorjahr 0,9 %).
- 62 Im Berichtszeitraum waren 8 (Vorjahr 9) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 7,5 % (Vorjahr 8,4 %).

Instandhaltung

63 Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2022 T€	2021 T€
Instandhaltungsaufwendungen (davon Zuführung zur Rückstellung T€ 0,0; Vorjahr T€ 69,0)	119,1	132,1
abzgl. Versicherungserstattungen	-3,6	-0,5
	<u>115,5</u>	<u>131,6</u>
€/m ² p. a.	17,43	19,86

64 Für das Jahr 2023 wird mit Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 140,0, das sind € 21,13 je m², gerechnet.

2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

65 Im Berichtsjahr führte die Genossenschaft - wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren - die Sanierung/Komplettsanierungen von Wohnungen und Bädern u. a. in ihrem Wohnungsbestand fort und investierte T€ 147,2 (Vorjahr T€ 36,2).

Die Finanzierung erfolgte vorerst aus Eigenmitteln der Genossenschaft.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind derzeit aktivierungspflichtige Maßnahmen (Sanierung/Komplettsanierungen von Wohnungen und Bädern u. a.) in Höhe von T€ 25,0 geplant. Die Finanzierung ist mit Eigenmitteln der Genossenschaft vorgesehen.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 19.09.2022 darüber, dass mehrere Wohnungen komplett renoviert werden müssen und zur Finanzierung ein Darlehensvertrag mit verlängerter Abruffrist vorgesehen ist. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 30.05.2023 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat, dass das Darlehen in Höhe von T€ 200,0 zu einem Zinssatz von 2,75 % für Wohnungsrenovierungen und Erneuerung von Heizungsthermen aufgenommen worden ist.

II. Geschäftsführungsorganisation

66 Zur Organisation der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat werden unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnungen folgende Feststellungen getroffen:

67 Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Zweck der Mitgliederförderung i. S. v. § 1 GenG vereinbar.

68 Die gesetzlich und satzungsrechtlich vorgeschriebenen Organe waren im Prüfungszeitraum ordnungsgemäß besetzt.

69 Zur Zusammensetzung des Vorstands verweisen wir auf Anlage 2 unseres Berichts.

Bestellungen für die Vorstandsmitglieder liegen vor. Schriftliche Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern wurden nicht geschlossen.

Es besteht für den Vorstand eine Geschäftsordnung vom 19.09.2022 (zuvor vom 24.06.2019).

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Aufgabengebiete der Vorstände liegt aufgrund der überschaubaren Größe der Genossenschaft nicht vor.

70 Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats verweisen wir auf die Angabe im Anhang.

Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben; diese datiert vom 19.09.2022 (zuvor vom 27.06.2019).

Der Aufsichtsrat ist ehrenamtlich tätig und hat Anspruch auf Auslagenersatz.

In der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 19.09.2022 wurde neben der Satzungsänderung die Anhebung der Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsrat rückwirkend ab 01.06.2022 beschlossen (für den Aufsichtsratsvorsitzenden von € 75,00 auf € 200,00, für den stellvertretenden Vorsitzenden von € 50,00 auf € 150,00 und für jedes weitere Aufsichtsratsmitglied von € 50,00 auf € 100,00 pro Sitzung inklusive Fahrtkosten).

- 71 Zu den Vorstands-, Aufsichtsrats- bzw. gemeinsamen Sitzungen werden ordnungsgemäße Protokolle erstellt. Die Protokolle sind zeitnah erstellt, aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.

Es bestehen explizite schriftliche Regelungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten durch bestehende geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Personen (z. B. Genehmigung von Geschäften der Genossenschaft mit Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern). Diese Regelungen sind für den Vorstand in § 30 und für den Aufsichtsrat in § 30a der Satzung geregelt.

Gesamtaussage

- 72 Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

III. Geschäftsführungsinstrumentarium

- 73 Zur Organisation des Genossenschaftsbetriebs durch den Vorstand werden unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnung folgende Feststellungen getroffen:

Betriebsorganisation/Personal

- 74 Die Genossenschaft beschäftigt neben den drei Vorstandsmitgliedern eine Mitarbeiterin in der Verwaltung und einen gewerblichen Mitarbeiter in Teilzeit.

Die genossenschaftsrechtlichen Eintragungen liegen vor.

- 75 Ein schriftlicher Organisationsplan, aus dem der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ersichtlich sind, wurde infolge des eingeschränkten Geschäftsumfangs nicht erstellt.

Eine Stellenbeschreibung der Mitarbeiterin in der Verwaltung liegt vor.

Eine Dokumentation über die erteilten Vollmachten liegt vor.

- 76 Die organisatorischen Vorkehrungen sind nach unseren Feststellungen geeignet, einen reibungslosen Geschäftsablauf zu gewährleisten.

77 Die Dokumentation der Verträge entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

Eine Dokumentation von Compliance-Regelungen liegt nicht vor.

IT-System

78 Die IT-Infrastruktur orientiert sich an betriebsinternen Erfordernissen. Eigene Anwendungsentwicklungen werden nicht betrieben. Physische und logische Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der IT-Systeme und Daten vor Verlust, Zerstörung und unberechtigter Veränderung sind (unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße) eingerichtet. Innerhalb des IT-Bereiches sind wesentliche Prozesse (unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße) in Prozessbeschreibungen, Benutzerhandbüchern oder Verfahrensdokumentationen angemessen geregelt und dokumentiert.

Die erteilten Zugriffsberechtigungen für die Benutzer (Vorstandsvorsitzender, eigene kfm. Mitarbeiterin sowie Mitarbeiter/-innen der Gemeinnützige Verwaltungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Rinteln, (GVS) entsprechen den organisatorischen Vorgaben und gewährleisten, dass nur Berechtigte Zugang zu den IT-Systemen erhalten. Den Mitarbeitern sind aufgrund der geringen Unternehmensgröße und der daraus resultierenden Prozesse zur Wahrnehmung der Aufgaben weitgehende IT-Berechtigungen erteilt.

In der Genossenschaft sind Verfahren zur Sicherung der Betriebsbereitschaft für den Notdienst definiert und zum Wiederanlauf der IT-Systeme nach Notfällen Maßnahmen getroffen worden. Im Prüfungszeitraum sind keine Ausfälle der zentralen IT-Systeme aufgetreten.

Für den Internetzugang über die IT-Infrastruktur der Genossenschaft sowie zu den elektronischen Kommunikationssystemen bestehen gängige Sicherungsmaßnahmen.

Internes Kontrollsystem

- 79 Aufgrund der Größe und der Struktur der Genossenschaft kann ein umfassendes internes Kontrollsystem nicht implementiert werden. Die Funktionstrennung des internen Kontrollsystems ist aufgrund der Betriebsgröße nur bedingt vorhanden, was eine höhere Gewichtung der durchzuführenden arbeitsprozessabhängigen Kontrollen erforderlich macht. Die personellen Kontrollen, wie das Abzeichnen von Belegen, Nachrechnen, Abstimmen und Vergleichen, sind vorhanden. Zu berücksichtigen ist, dass der Vorstand an allen Arbeitsabläufen direkt beteiligt ist.

In der Genossenschaft sind insbesondere in den Bereichen des Zahlungsverkehrs, der Führung der Mitgliederliste, der Sollmietenerfassung und des Vertragswesens organisatorische Sicherungsmaßnahmen insbesondere durch das Vier-Augen-Prinzip eingerichtet. Weitere Überwachungsmaßnahmen erfolgen durch nachgelagerte Kontrollen eines zweiten Vorstandsmitgliedes.

- 80 Eine rechnungslegungsbezogene Innenrevision ist aufgrund der Größe und Struktur der Genossenschaft nicht eingerichtet.

Der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats prüft i. d. R. einmal jährlich die Buchungsunterlagen der Genossenschaft und setzt dabei in den Jahren rollierende Prüfungsschwerpunkte fest. Die Prüfung der Buchungsunterlagen 2022 mit Schwerpunkt Investitionsvorhaben, Auftragsgenehmigungen, Mietrückständen, Fluktuationen und Leerständen bei Mietwohnungen fand am 22.05.2023 statt und ergab keine Beanstandungen.

Planungswesen und Controlling

- 81 Die Aufgaben des Planungswesens und des Controllings werden vom Vorstand wahrgenommen.

Die Genossenschaft hat eine Wirtschafts- und Finanzplanung bis zum Jahr 2024 sowie eine Investitionsplanung bis zum Jahr 2027 erstellt. Die Unternehmensplanung wurde vom Aufsichtsrat am 21.11.2022 genehmigt.

Aus den Planungsunterlagen ist der Investitionsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbestand ersichtlich. Eine Überarbeitung der mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung erfolgt einmal jährlich. Ein Soll-Ist-Vergleich wird monatlich für die Ausgaben von Investitionen und Instandhaltungen vorgenommen. Gleichzeitig werden die in Auftrag gegebenen Maßnahmen (insbesondere Instandhaltungen) bei der weiteren Analyse berücksichtigt.

Eine Bestandsaufnahme der mittelfristig erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes liegt in der Genossenschaft vor.

Bei der Planung der Investitionen werden - bei größeren bzw. umfangreicheren Investitionsmaßnahmen - entsprechende Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft.

Ein Hausbewirtschaftungsbuch als objektweise Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen kann jederzeit aus dem IT-System generiert werden. Es dient neben den zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei wesentlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als Entscheidungsgrundlage der Organe der Genossenschaft.

- 82 Für die Auftragsvergabe und die Abrechnung von Instandhaltungsmaßnahmen enthält die Satzung keine Regelungen, schriftliche Arbeitsanweisungen liegen nicht vor. Bei größeren Maßnahmen über T€ 10,0 (aktualisiert laut gemeinsamem Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand am 20.11.2017) werden mindestens zwei Vergleichsangebote eingeholt; laufende Instandhaltungsaufträge unter dieser Grenze werden grundsätzlich freihändig vergeben.

Durch Preissteigerungen und höhere Handwerkerlöhne lagen die Angebote pro Einzelgewerk mehrfach über T€ 10,0, woraufhin in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 19.09.2022 die Erhöhung der Auftragsvergabesummen an Handwerker durch den Vorstand auf T€ 15,0 erhöht worden sind.

Der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Vergabe an die Handwerksunternehmen. Weiterhin werden modernisierte und unmodernisierte Wohnungen besichtigt und notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie sich ändernde Vertragsgrundlagen u. a. einmal jährlich in einem Protokoll festgehalten.

- 83 Die Genossenschaft verfügt über eine einfache Kostenarten- und Kostenstellenrechnung (BAB - Betriebsabrechnung), die einmal jährlich erstellt wird. Die Aufwendungen und Erträge werden den einzelnen Funktionsbereichen zugeordnet. Der verwendete Zeitraum (Jahr) ist angemessen.

Risikofrüherkennungssystem

- 84 Eine explizite Dokumentation des in der Genossenschaft implementierten Risikomanagementsystems in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Genossenschaft wurde bisher nicht schriftlich niedergelegt. Die Genossenschaft hat jedoch im Rahmen ihres Risikofrüherkennungssystems (insbesondere bezüglich der Beobachtungsfelder und der Risikoindikatoren) ihre systematische Dokumentation in Teilbereichen weitergeführt. Dazu hat der Vorstand geeignete Maßnahmen ergriffen in dem er für wesentliche Teilbereiche geeignete Frühwarnsignale (Beobachtungsfelder) definiert hat, damit wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkannt werden können.
- 85 Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Mietensoll, Fluktuation und Mietforderungsrückstände sowie die Instandhaltungsausgaben pro m² Wohnfläche. Zudem wird monatlich die Liquidität überwacht. Diese werden in den Vorstandssitzungen bzw. den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt und entsprechend protokolliert.
- 86 Das Risikofrüherkennungssystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen. Die getroffenen Maßnahmen sind in ausreichendem Umfang dokumentiert.

Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Genossenschaft aus; sie sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Die kontinuierliche und systematische Abstimmung und Anpassung der Frühwarnsignale erfolgten in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Betätigung der Genossenschaft.

Versicherungsschutz

- 87 Zur Absicherung der branchenüblichen Risiken hat die Genossenschaft die bei Wohnungsunternehmen üblichen Versicherungen, insbesondere Gebäudeversicherungen und Grundstückshaftpflichtversicherungen, abgeschlossen.

Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes der Genossenschaft war nicht Gegenstand der Prüfung.

Gesamtaussage

- 88 Unsere Prüfung des Geschäftsführungsinstrumentariums hat zu keinen Beanstandungen geführt.

Das eingerichtete Geschäftsführungsinstrumentarium stellt auf die Belange der Genossenschaft ausreichend ab.

IV. Geschäftsführungstätigkeit

- 89 Der Aufsichtsrat der Genossenschaft wurde in vier gemeinsamen Sitzungen in 2022 und einer Sitzung in 2023 unterrichtet und hat die nach § 28 der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Gegenstand der Sitzungen waren neben den Besprechungen und Beschlussfassungen über die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Wohnungsbestandes und deren Finanzierung die Planung und der Soll-Ist-Vergleich sowie insbesondere die Erörterung der betriebenen Geschäftsfelder. Dazu unterrichtete der Vorstand insbesondere über die Vermietungssituation, die Liquiditätsentwicklung und die Beschlussfassungen zu den neuen Geschäftsordnungen sowie die beabsichtigte Darlehensaufnahme.

Außerdem behandelte der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30.05.2023 den Jahresabschluss zum 31.12.2022 und beschloss die Zuführungen zur Gesetzlichen Rücklage und der Bauerneuerungsrücklage im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022.

- 90 Der Vorstand hat den Aufsichtsrat ausweislich der Protokolle regelmäßig umfassend über den Geschäftsverlauf sowie die aktuellen Chancen und Risiken des Unternehmens informiert.
- 91 Der Bericht vom 27.06.2022 über die letzte gesetzliche Prüfung wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 21.11.2022 behandelt.
- 92 In 2022 wurde die ordentliche Mitgliederversammlung am 27.06.2022 fristgerecht durchgeführt. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet.

Die Mitgliederversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2021; daneben wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 entgegengenommen. Des Weiteren wurde die Festsetzung von Höchstbeträgen für die Aufnahme von Darlehen behandelt und Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Das Protokoll zur Mitgliederversammlung wurde zeitnah erstellt, ist aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.

Die Mitgliederversammlung für das Berichtsjahr 2022 war für den 22.06.2023 terminiert und ist Gegenstand unserer Berichterstattung im Folgejahr.

Gesamtaussage

- 93 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, nach denen vom Vorstand vorgenommene Geschäfte und Maßnahmen nicht mit dem Gesetz, der Satzung oder der Geschäftsordnung sowie den Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmten.

Nach unseren Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtungsverpflichtung nach § 38 GenG, der Satzung und der Geschäftsordnung nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022 und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet.

F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

- 94 Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sowie der auftragsgemäß um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung erweiterten Prüfung fassen wir wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst demnach die Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 sowie § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich auftragsgemäß nicht auf den Lagebericht; daher geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, den Lagebericht zu lesen und dabei zu würdigen, ob dieser wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweist oder anderweitig wesentlich falsche Darstellungen enthält.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hannover, den 26.06.2023

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.



Günther
Wirtschaftsprüfer

Cammann
vereidigter Buchprüfer

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2022
- 2 Rechtliche Verhältnisse
- 3 Betriebliche Kennzahlen
- 4 Kapitalflussrechnung
- 5 Erfolgsanalyse

AKTIVA

	2022		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltliche erworbene Rechte und Werte	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.227.574,42		1.152.994,37
2. Maschinen	6,00		6,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.004,64		8.165,49
		1.234.585,06	1.161.165,86
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt		1.234.735,06	1.161.315,86
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	141.667,54		145.545,89
		141.667,54	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.594,15		90,70
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.486,55		300,00
		17.080,70	390,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	27.624,24		144.994,56
2. Bausparguthaben	16.386,47		14.339,57
		44.010,71	159.334,13
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	970,42		1.172,93
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	949,27		380,80
		1.919,69	1.553,73
Summe der Aktiva		1.439.413,70	1.468.140,31

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

	2022		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.705,00		155,00
2. der verbleibenden Mitglieder	37.820,00		39.370,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	465,00		0,00
		39.990,00	39.525,00
II. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		0,00
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon € 1.656,23 aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt) (Vj.: 4.279,92)	111.663,86		110.007,63
2. Bauerneuerungsrücklage (davon € 0,00 aus Bilanzgewinn von Vorjahren eingestellt. (Vj.: € 4.779,91) (davon € 14.776,10 aus verbleibenden Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt) (Vj.: 11.246,46) (davon € 8.281,15 aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt) (Vj.: € 21.399,61)	205.276,90		182.219,65
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon 0,00 € aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt) (davon 0,00 € aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt) (für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €)	439.609,77		439.609,77
IV. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr			
1. Unverteilter Bilanzgewinn am 01.01.2020	0,00		
2. Gewinnausschüttung in 2020	0,00		
verbleibender Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00		0,00
V. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	16.562,30		42.799,23
Einstellung in Ergebnismrücklage	-9.937,38		-25.679,53
Bilanzgewinn, (davon € 2.362,20 an Mitglieder ausgeschüttet) (Vj.: € 2.343,60)	6.624,92		17.119,70
		763.175,45	748.956,75
Übertrag		803.165,45	788.481,75

Übertrag		803.165,45	788.481,75
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	60.506,00	60.506,00	87.087,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	396.313,63		431.190,70
2. Erhaltene Anzahlungen	144.105,50		136.398,40
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.053,26		19.492,67
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 0,00 €, im Vorjahr: 0,00 €)	1.333,25		896,29
		570.805,64	587.978,06
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.936,61	4.593,50
Summe der Passiva		1.439.413,70	1.468.140,31

Anlage 1/4

Anlage 1/4

Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	494.424,77		482.003,12
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
2. Verminderung, (Vj.:Erhöhung) des Bestandes an Leistungen	-3.878,35		8.069,45
3. Sonstige betriebliche Erträge	18.052,65		12.319,36
		508.599,07	502.391,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
4. Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	256.993,33		271.458,63
		256.993,33	271.458,63
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	83.765,27		45.332,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 0,00 €; im Vorjahr 0,00 €)	8.581,39		8.661,09
		92.346,66	53.993,93
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		72.003,52	67.650,79
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		53.291,13	44.394,44
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		17,21	17,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsungen: € 0,00)		1.401,56	985,09
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.148,52	11.374,91
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		474,95	524,87
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		27.759,73	53.996,66
14. Sonstige Steuern		11.197,43	11.197,43
15. Jahresüberschuss		16.562,30	42.799,23
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
17. Entnahme aus der Ergebnisrücklage		0,00	0,00
18. Einstellung in die Ergebnisrücklage			0,00
10 % gesetzliche Rücklage; aufgrund Satzung max. 50 % gem. Beschluss von VS und AR im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses		-1.656,23	-4.279,92
		-8.281,15	-21.399,61
19. Bilanzgewinn		6.624,92	17.119,70

**Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG
Bahnhofsweg 6, 31737 Rinteln**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2022
(Wohnungsgenossenschaften)**

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss wurde freiwillig entsprechend den Vorschriften und den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Form und Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anlagennachweises entsprechen den Formblättern für Jahresabschlüsse von Genossenschaften und Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021 (Formblatt VO).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Abweichungen zum Gliederungsschema sind bedingt durch die Verwendung der Formblätter für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Rinteln und ist das Genossenschaftsregister unter GenR 133 beim Amtsgericht Stadthagen eingetragen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Die Abschreibung erfolgt linear unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung nutzungsbedingter planmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten wird nach der Restnutzungsdauerermethode eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Für Einstellplätze wurde eine Nutzungsdauer von 15 Jahren festgelegt.

Bei den Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zu Grunde gelegt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 800,00 netto werden sofort voll abgeschrieben

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz-, und Betriebskosten im Umlaufvermögen erfolgte zu den Anschaffungskosten. Dabei wird das Niederstwertprinzip beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Forderungen aus Ratenvereinbarungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach der Laufzeit der entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag und erhaltene Anzahlungen zum Nennwert bilanziert.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

III. Angaben und Erklärungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist nachfolgend in der Anlage 1/12 dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Die unter dem Umlaufvermögen „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich mit € 141.667,54 (Vorjahr: € 145.545,89) noch nicht abgerechnetem Heiz-, und Betriebskosten.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die flüssigen Mittel einschließlich der Bausparguthaben betragen zum Bilanzstichtag (€ 44.010,71), im Vorjahr (€ 159.334,13)

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung	Zahl der Mitglieder	Zahl der Geschäftsanteile	€
Gesamt per 31.12.2021	136	255	39.525,00 €
./. Abgang Übertragung	-1	-1	-155,00 €
Zwischensumme 01.01.2022	135	254	39.370,00 €
Zugang Beitritt / Übertragung	6	6	930,00 €
./. Abgang Übertragung	-2	-2	-310,00 €
Gesamt per 31.12.2022	139	258	39.990,00 €

Rücklagenspiegel

Entwicklung	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung im Laufe des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Ergebnisrücklagen	731.837,05 €	24.713,48 €	0,00 €	756.550,53 €

Im Einzelnen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung im Laufe des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	110.007,63 €	1.656,23 €	0,00 €	111.663,86 €
Bauerneuerungsrücklage	182.219,65 €	23.057,25 €	0,00 €	205.276,90 €
Andere Ergebnisrücklagen	439.609,77 €	0,00 €	0,00 €	439.609,77 €
	731.837,05 €	24.713,48 €	0,00 €	756.550,53 €

Die Position der sonstigen Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Prüfungs- u. Veröffentlichungskosten	12.000,00 €	12.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Jahresabschlusskosten intern	3.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Berufsgenossenschaft	350,00 €	350,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufbewahrungskosten	2.050,00 €	357,00 €	1.098,00 €	595,00 €
Unterlassene Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Nicht genommener Urlaub/nicht abgefeierte Überstunden	593,00 €	593,00 €	0,00 €	0,00 €
Rückstellung ATZ	42.513,00	0,00	42.513,00	
Gesamt	60.506,00 €	16.300,00 €	43.611,00 €	595,00 €

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

<u>Verbindlichkeiten</u>	Stand 31.12.2022 €	Bis 1 Jahr €	Über 1 Jahr €	Davon über 5 Jahre €
Gegenüber Kreditinstituten	396.313,63	35.898,09	360.415,54	219.908,25
<i>Vorjahr</i>	<i>431.190,70</i>	<i>34.877,07</i>	<i>396.313,63</i>	<i>252.418,73</i>
Erhaltene Anzahlungen	144.105,50	144.105,50	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>136.398,40</i>	<i>136.398,40</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.053,26	29.053,26	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>19.492,67</i>	<i>19.492,67</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	1.333,25	1.333,25	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>896,29</i>	<i>896,29</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Gesamt	570.805,64	210.390,10	360.415,54	219.908,25
<i>Vorjahr</i>	<i>587.978,06</i>	<i>191.664,43</i>	<i>396.313,63</i>	<i>252.418,73</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen noch € 145.545,89 abgerechnete Betriebskosten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen € 256.993,33, im Vorjahr € 271.458,63.

An weiteren Erträgen wurden Auflösungen von nicht mehr benötigten Rückstellungen in Höhe von € 18.052,61 erfasst.

V. Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Anteil bei der Volksbank in Schaumburg eG € 150,00 (im Vorjahr € 150,00).

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gemeinnützigen Verwaltungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bahnhofsweg 6, 31737 Rinteln, € 13.090,00.

1. Belegschaft:

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 2 Angestellte in Teilzeit (Vorjahr: 2) beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	136
Zugänge	6
Abgänge	<u>3</u>
Ende 2022	<u>139</u>

3. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

	31.12.2019	38.285,00 €
	31.12.2020	39.060,00 €
	31.12.2021	39.370,00 €
	31.12.2022	37.820,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beträgt zum 31.12.2022 € 21.545,00 und hat sich zum Vorjahr um € 465,00 erhöht.

Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder auch im Fall der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

4. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2022 mit einer Normalisierung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich weiterhin Risiken aus Mietstundungen und Einnahmearausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben.

Der hohe Zinsanstieg in den letzten 12 Monaten, der weiterhin anhaltende Fachkräftemangel sowie die Klima-, und Umweltpolitik beinhalten derzeit nicht zu beziffernde Risiken.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Zum 01.08.2022 hat die Genossenschaft mit einer Mitarbeiterin einen Altersteilzeit flex Vertrag geschlossen. Hierfür wurde ein Gutachten bei einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Gemäß der Regelung zum Insolvenzschutz muss die Genossenschaft (gem. § 8a Abs. 1 ATG) das ermittelte Wertguthaben aus diesen flexiblen Arbeitsverträgen gegen Insolvenz schützen.

Zum 31.12.2022 wurde diese Absicherung noch nicht vorgenommen, da uns das Gutachten erst am 03.04.2023 zugestellt wurde. Im Laufe des Geschäftsjahres 2023 wird diesbezüglich bei der Sparkasse in Schaumburg ein insolvenzsicheres Konto angelegt, auf welches das Wertguthaben eingezahlt wird.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

6. Mitglieder des Vorstandes:

Horst Söffker, Vorsitzender
Erich Requardt
Torsten Endmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Günter Brand, Rinteln	Vorsitzender Industriekaufmann
Horst Vöge, Rinteln	stellv. Vorsitzender Statiker
Jörg Bettin, Rinteln	Wissenschaftlicher Mitarbeiter für Arzneimittelzulassung
Andrea Gaspar, Rinteln	Verwaltungsfachangestellte
Katrin Utke, Rinteln	Integrationsassistentin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 2.050,00.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

8. Sonstiges:

Gemäß § 285 Nr. 17 a HGB beträgt das erfasste Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen T€ 9,0.

9. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt.

Der Jahresüberschuss beträgt € 16.562,30 (Im Vorjahr € 42.799,23).

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses wurden € 1.656,23 der gesetzlichen Rücklage gemäß § 28 Abs. 1 Buchstabe j) der Satzung, zugeführt und auf Grund des gemeinsamen Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand am 30.05.2023 € 8.281,15 eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von € 6.624,92 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer 6 %-igen Dividende in Höhe von € 2.362,20 auf die dividendenberechtigten Guthaben in Höhe von € 39.370,00 und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von € 4.262,72 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Rinteln, 13 April 2023

Der Vorstand

Horst Söffker
Vorsitzender



Erich Requardt



Torsten Endmann



	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	273,58	0,00	0,00	0,00	0,00	273,58
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	2.848.836,76	147.150,75	4.915,00	0,00	0,00	2.991.072,51
Maschinen	4.626,62	0,00	0,00	0,00	0,00	4.626,62
Betriebs-, und Geschäftsausstattung	37.391,31	0,00	0,00	0,00	0,00	37.391,31
	2.890.854,69	147.150,75	4.915,00	0,00	0,00	3.033.090,44
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt	2.891.278,27	147.150,75	4.915,00	0,00	0,00	3.033.514,02

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021 (Vorjahr)
		Zugängen/Zu- schreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
273,58	0,00	0,00	0,00	273,58	0,00	0,00	
1.695.842,39	70.842,67	0,00	0,00	1.766.685,06	1.224.387,45	1.152.994,37	
4.620,62	0,00	0,00	3.186,97	1.433,65	6,00	6,00	
29.225,82	1.160,85	0,00	0,00	30.386,67	7.004,64	8.165,49	
1.729.688,83	72.003,52	0,00	3.186,97	1.798.505,38	1.234.585,06	1.161.165,86	
						0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00	
1.729.962,41	72.003,52	0,00	3.186,97	1.798.778,96	1.234.735,06	1.161.315,86	

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherung
		Restlaufzeit		gesichert	
	€	bis zu 1 Jahr über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	€	
	€	€	€	€	
Anleihen					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	396.313,63	35.898,09	360.415,54	219.908,25	396.313,63
(Vorjahr)	431.190,70	34.877,07	396.313,63	252.418,73	431.190,70
Erhaltene Anzahlungen	144.105,50	144.105,50			
(Vorjahr)	136.398,40	136.398,40	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.053,26	29.053,26			
(Vorjahr)	19.492,67	19.492,67	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.333,25	1.333,25			
(Vorjahr)	896,29	896,29	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	570.805,64	210.390,10	360.415,54	219.908,25	396.313,63
Vorjahr	587.978,06	191.664,43	396.313,63	252.418,73	431.190,70

Anlage 2/1

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG
Sitz:	Rinteln
Gründung:	1952
Registereintrag beim Amtsgericht:	Stadthagen unter GnR 133 am 26.02.2002
Satzung:	Beschlossen in der Mitgliederversammlung am 27.06.2019. Eingetragen im Genossenschaftsregister am 13.09.2019. Aktualisierte Fassung der Satzung beschlossen in der Mitgliederversammlung am 19.09.2022. Eingetragen im Genossenschaftsregister am 10.01.2023.
Zweck und Gegenstand des Unternehmens:	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.
Geschäftsanteil:	€ 155,00
Pflichtanteile:	ein Anteil
Weitere Anteile:	neun, ohne geerbte Anteile
Nachschusspflicht:	gemäß § 19 der Satzung keine

Anlage 2/2

Vorstand:
(§ 21 Abs. 1 der Satzung)

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Personen.

- a) Horst Söffker, Hess.-Oldendorf,
(Vorsitzender ab 13.12.2021)
- b) Erich Requardt, Rinteln
- c) Torsten Endmann, Bückeberg

Die Eintragungen zu a) erfolgten am 01.04.2016, zu b) am 22.01.2004 und zu c) am 09.06.2022.

Die Vorstandsmitglieder Herr Requardt und Herr Söffker wurden am 10.05.2021 (zuvor 23.05.2016) für weitere fünf Jahre wiederbestellt. Das Vorstandsmitglied Herr Endmann wurde am 22.11.2021 zum neuen Vorstandmitglied ab 02.12.2021 neu bestellt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festlegen.

Günter Brand, Rinteln,
(Vorsitzender ab 23.11.2021)

Zum 31.12.2022 gehörten dem Aufsichtsrat fünf Mitglieder an.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten generell eine Aufwandsentschädigung. In der Mitgliederversammlung am 17.07.2017 wurde rückwirkend zum 01.10.2016 die Erhöhung der Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsrat (für den Aufsichtsratsvorsitzenden von € 50,00 auf € 75,00 pro Sitzung und für die Aufsichtsratsmitglieder von € 40,00 auf € 50,00 jeweils pro Sitzung) beschlossen.

In der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 19.09.2022 wurde neben der Satzungsänderung die Anhebung der Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsrat rückwirkend zum 01.06.2022 beschlossen. Die Erhöhung der Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsrat wurde (für den Aufsichtsratsvorsitzenden von € 75,00 auf € 200,00, den stellv. Vorsitzenden von € 50,00 auf € 100,00 und für jedes weitere Aufsichtsratsmitglied von € 50,00 auf € 100,00 jeweils pro Sitzung inklusive Fahrtkosten) beschlossen.

Anlage 2/3

Mitgliederversammlung:
(§ 31 Abs. 1 der Satzung)

Die ordentliche Mitgliederversammlung muss spätestens bis zum 30.06. jeden Jahres stattfinden.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 27.06.2022 (68. Sitzung) wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2021 festgestellt und der Bilanzgewinn in Höhe von € 17.119,70 für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von € 2.343,60 sowie die Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von € 14.776,10 in die Bauerneuerungsrücklage beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden in getrennten Abstimmungen entlastet. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 wurde zur Kenntnis genommen. Wahlen zum Aufsichtsrat haben stattgefunden: die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Frau Utke und Herr Bettin wurden wiedergewählt. Die Festsetzung des Höchstbetrages für die Aufnahme von Darlehen wurde für das Wirtschaftsjahr 2022 unverändert mit € 300.000,00 beibehalten.

In der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 19.09.2022 wurden Satzungsänderungen und die Anhebung der Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsrat beschlossen.

Offenlegung:

Die Offenlegung des Jahresabschlusses (Anwendung Kleinstunternehmen: nur verkürzte Bilanz und Feststellungsbeschluss) zum 31.12.2021 erfolgte beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers am 24.11.2022.

Anleihenhöchstbetrag (Höchstbetrag für die Aufnahme von Darlehen):

Der jährliche Anleihenhöchstbetrag beträgt aktuell € 300.000,00 für das Wirtschaftsjahr 2022 laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 27.06.2022 und gilt auch für das Wirtschaftsjahr 2023.

Beschluss gemäß § 49 GenG:

Der Beschluss gemäß § 49 GenG wurde in der Mitgliederversammlung am 25.06.2012 gefasst. Demnach können Stundungen von Nutzungsgewühren und Betriebskosten sowie die Stundung von Einmalzahlungen auf die Pflichtanteile gewährt werden.

Anlage 2/4

Steuerliche Verhältnisse:

Die Genossenschaft wird beim Finanzamt Stadthagen unter der Steuer-Nummer 44/215/01025 geführt.

Sie erfüllt die Voraussetzungen einer partiell steuerpflichtigen Genossenschaft.

Am 26.11.2021 wurden die Bescheide über die Körperschaft- und Gewerbesteuer jeweils für den Veranlagungszeitraum 2020 entsprechend § 165 Abs. 1 Satz 2 AO erteilt:

- körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag:
T€ 0,0 (2019 T€ 0,0).
- gewerbesteuerlicher Verlustvortrag:
T€ -6,2 (2019 T€ -6,2).

Bescheide für den Veranlagungszeitraum 2021 lagen im Prüfungszeitraum noch nicht vor. Die Steuererklärungen für 2022 befanden sich im Prüfungszeitpunkt in Vorbereitung.

Betriebsorganisation:

Außer den drei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern wurden im Berichtsjahr durchschnittlich eine kaufmännische Angestellte und ein Hauswart (jeweils in Teilzeit) beschäftigt. Ein Anstellungsvertrag mit der teilzeitbeschäftigten kaufmännischen Mitarbeiterin ist abgeschlossen.

Am 04.02.2022 wurde mit einer Mitarbeiterin ein Vertrag für Altersteilzeitarbeit (TV Flex AZ) schriftlich geschlossen. Demnach wird ab 01.08.2022 das Arbeitsverhältnis als Altersteilzeitarbeitsverhältnis im Blockmodell fortgeführt, wobei die Arbeitsphase vom 01.08.2022 bis 30.06.2025 und die Freizeitphase vom 01.07.2025 bis 31.05.2028 vereinbart wurde.

Für die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit liegt ein Gutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Heilmaier & Partner GmbH, Krefeld, vor, wonach der handelsrechtliche Rückstellungsbetrag zum 31.12.2022 mit € 42.513,00 ermittelt worden ist, der in voller Höhe erfolgswirksam über den Personalaufwand zu erfassen sei. Der Zinsanteil wurde mit € 0,00 angegeben.

Anlage 2/5

noch Betriebsorganisation:

Die gesetzliche Verpflichtung, Wertguthaben der Arbeitnehmerin aus der Arbeitsphase gegen Insolvenz abzusichern (§ 8 Abs. 1 ATG), wurde bis zum Prüfungszeitpunkt (z. B. durch Abschluss eines eigenständigen, insolvenzgeschützten Bankkontos) noch nicht umgesetzt.

Laut Auskunft des Vorstands soll in 2023 bei einer Bank ein insolvenzsicheres Konto angelegt werden, auf welches das Wertguthaben eingezahlt werden soll.

Die Vorstandsmitglieder erhalten generell eine Aufwandsentschädigung.

Eine Betriebsprüfung nach § 28p Abs. 1 Viertes Buch Sozialgesetzbuch (SGB IV) wurde am 27.03.2019 für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2018 durchgeführt. Die Prüfung führte zu geringfügigen Feststellungen mit einem Nachforderungsbetrag in Höhe von € 89,88.

Es liegt ein Bescheid der Lohnsteueraußenprüfung vom 13.06.2012 (Prüfungszeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2011) vor.

Versicherungsschutz:

Der Versicherungsschutz für den Hausbesitz erstreckt sich auf Feuer-, Sturm-, Leitungswasser- und Haftpflichtschäden. Außerdem ist eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Die ausreichende Bemessung des Versicherungsschutzes war nicht Gegenstand der Prüfung.

Anlage 3/1

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2018	2019	2020	2021	2022
Eigenkapitalquote	%	49,6	52,2	51,5	53,7	55,8
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100\% \text{ SoPo Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	4,7	2,4	5,5	2,1
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100\% \text{ SoPo Investitionszulagen}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,8	3,4	2,1	3,7	1,7
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	98,8	96,2	90,3	111,5	133,4
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	5	5	5	4	3
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	2,7	2,6	2,5	3,0	3,8
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	111,7	109,7	96,5	122,4	96,2
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen						
Ist-Annuität	%	10,2	10,6	10,1	11,2	10,6
$\frac{\text{Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen + Tilgung auf Objektfinanzierungsmittel)}}{\text{langfristige Objektfinanzierung zum 31.12.}}$						
möglicher Kapitaldienst	%	21,6	22,9	19,8	28,4	24,3
$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfristige Objektfinanzierungsmittel zum 31.12.}}$						

Anlage 3/2

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	107	107	107	107	107
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	115	115	115	115	115
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)	m ²	6.627	6.627	6.627	6.627	6.627
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m ²	3,65	4,09	4,13	4,16	4,21
$\frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen} + \text{Aufwendungszuschüsse} / 12}{\text{Wohnfläche}}$						
Durchschnittliche Miete	€/m ²	3,84	4,28	4,35	4,38	4,43
$\frac{\text{Jahressollmiete} / 12}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Mietausfallquote	%	1,4	0,9	0,2	0,9	1,2
$\frac{\text{Abschreibungen auf Mietforderungen} + \text{Erlösschmälerungen (Sollm.)} + \text{Kosten für Miet- und Räumungsklagen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse} + \text{Umlagen}}$						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	1,6	1,3	0,2	1,3	1,7
$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse}}$						
Fluktuationsquote	%	9,3	10,3	3,7	8,4	7,5
$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$						
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einh.	748	777	778	815	865
$\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$						
jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	20,99	21,43	23,16	19,86	17,43
$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						

Anlage 3/3

		2018	2019	2020	2021	2022
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	31,36	27,98	33,83	25,32	39,64
$\frac{\text{Instandhaltungskosten + nachträgliche HK}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	162	159	159	155	166
$\frac{\text{Buchwert der Gebäude}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	181	179	179	174	185
$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	78	72	73	65	60
$\frac{\text{Objektfinanzierungsmittel AV + Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	5,3	4,0	3,7	3,3	2,0
$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung}}$						
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	17,5	15,2	14,2	14,1	12,1
$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung}}$						
Mietenmultiplikator	Faktor	4,0	3,5	3,4	3,4	3,5
$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse}}$						

Anlage 4

Kapitalflussrechnung für 2022

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	16,6	42,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	72,0	67,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen (Altersteilzeitverpflichtungen)	42,8	0,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,2	0,2
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>1,8</u>	<u>0,6</u>
Cashflow nach DVFA/SG	133,4	111,5
Abnahme (Vorjahr Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-69,4	21,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-15,5	-7,6
Zunahme sonstiger Passiva	18,1	7,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	5,5	10,2
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	0,5	0,5
Ertragsteuerzahlungen	<u>-0,5</u>	<u>-0,5</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>72,1</u>	<u>143,0</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-147,2	-43,1
erhaltene Zinsen	<u>1,4</u>	<u>1,0</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-145,8</u>	<u>-42,1</u>
Veränderung der Geschäftsguthaben	0,4	-0,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	100,0
planmäßige Tilgungen	-34,9	-37,1
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-118,1
gezahlte Zinsen	-6,9	-11,2
gezahlte Dividenden	<u>-2,3</u>	<u>-2,3</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-43,7</u>	<u>-69,1</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-117,4	31,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>145,0</u>	<u>113,2</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u><u>27,6</u></u>	<u><u>145,0</u></u>

Anlage 5/1

Erfolgsanalyse

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	352,5	348,6	3,9
abzgl. Erlösschmälerungen	<u>-7,2</u>	<u>-4,6</u>	<u>-2,6</u>
	345,3	344,0	1,3
Umlagenabrechnung einschl. Bestandsveränderung	<u>141,6</u>	<u>145,5</u>	<u>-3,9</u>
	<u>486,9</u>	<u>489,5</u>	<u>-2,6</u>
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	119,1	132,1	-13,0
abzgl. Versicherungserstattungen	<u>-3,6</u>	<u>-0,5</u>	<u>-3,1</u>
	115,5	131,6	-16,1
Betriebskosten	136,8	142,0	-5,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	70,8	66,8	4,0
Verwaltungskosten (verrechnete Personal- und Sachkosten)	99,5	93,7	5,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7,1	11,4	-4,3
Grundsteuer	11,2	11,2	0,0
sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>4,2</u>	<u>0,5</u>	<u>3,7</u>
	<u>445,1</u>	<u>457,2</u>	<u>-12,1</u>
Ergebnis	<u>41,8</u>	<u>32,3</u>	<u>9,5</u>

Anlage 5/2

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€	<u>Veränderung</u> T€
Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	<u>1,4</u>	<u>1,0</u>	<u>0,4</u>
Ergebnis	<u>1,4</u>	<u>1,0</u>	<u>0,4</u>
Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Rückstellungsaufösungen	18,1	11,8	6,3
sonstige Erträge (Erstattungen u. a.)	<u>0,0</u>	<u>0,6</u>	<u>-0,6</u>
	<u>18,1</u>	<u>12,4</u>	<u>5,7</u>
Aufwendungen			
sonstige betriebliche Aufwendungen (Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens)	1,7	0,6	1,1
sonstige Aufwendungen (Abschreibungen auf Forderungen u. a.)	0,0	1,3	-1,3
Spenden	0,0	0,5	-0,5
Personalaufwand (Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit)	<u>42,5</u>	<u>0,0</u>	<u>42,5</u>
	<u>44,2</u>	<u>2,4</u>	<u>41,8</u>
Ergebnis	<u>-26,1</u>	<u>10,0</u>	<u>-36,1</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Aufwendungen			
Körperschaftsteuer	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>	<u>0,0</u>
Ergebnis	<u>-0,5</u>	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>

Anlage 5/3

Betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung

	2022	2021	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
A. Der betrieblichen Kosten- und Leistungsrechnung zugrunde gelegte Kosten				
1. Personalkosten				
Löhne und Gehälter	39,3	42,7	-3,4	-8,0
Zuführung Urlaubsrückstellung	-0,5	0,2	-0,7	-350,0
Soziale Abgaben	<u>7,9</u>	<u>7,9</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
	<u>46,7</u>	<u>50,8</u>	<u>-4,1</u>	<u>-8,1</u>
2. Sachkosten				
sonstige betriebliche Aufwendungen (sächliche Aufwendungen)	51,6	42,0	9,6	22,9
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1,2</u>	<u>0,9</u>	<u>0,3</u>	<u>33,3</u>
	<u>52,8</u>	<u>42,9</u>	<u>9,9</u>	<u>23,1</u>
insgesamt zugeordnete Kosten	<u>99,5</u>	<u>93,7</u>	<u>5,8</u>	<u>6,2</u>

	2022	2021	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
B. Zuordnung der Kosten				
Hausbewirtschaftung				
Verwaltungskosten	<u>99,5</u>	<u>93,7</u>	<u>5,8</u>	<u>6,2</u>
Gesamtsumme	<u>99,5</u>	<u>93,7</u>	<u>5,8</u>	<u>6,2</u>