



Geschäftsbericht 2021

Bericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft

1.1 Bestandsbewirtschaftung und Geschäftstätigkeit

Die **Baugenossenschaft Oberricklingen** ist auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Hannover eine der ganz kleinen Genossenschaften. Die ständige Verbesserung des Wohnwertes der angebotenen Wohnungen und des Wohnumfeldes, aber auch die anhaltend immer noch sehr hohe allgemeine Wohnungsnachfrage sind ursächlich für die gute Vermietungssituation der Genossenschaft.

Zwecks Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder bewirtschaftet die **Baugenossenschaft Oberricklingen** durch ihren Vorstand, der durch ein haupt- und ein nebenamtliches Vorstandsmitglied vertreten wird, eigenen Bestand. Darüber hinaus verwaltet sie auch in geringem Umfang Gemeinschaftseigentum einzelner Wohnungseigentümergeinschaften. Insgesamt bedient sich die Baugenossenschaft hierbei noch 3 weiterer geringfügig Beschäftigter, (Stichtag 31.12.2021) die mit der Hausreinigung beauftragt sind.

Eigener Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft hat sich im Berichtsjahr durch den Erwerb zweier Eigentumswohnungen in Ricklingen um 2 Wohnungen auf 156 erhöht und verteilt sich einschließlich zweier Ladenlokale und der Geschäftsstelle wie nachstehend auf die Stadtteile Hannovers:

	Anzahl der Häuser	Wohnungen, 2 Läden, 1 Geschäftsstelle	Wohn,- / Nutzfläche	Garagen
Anderten	2	12	729,61	8
Limmer	10	63	3.780,92	23
Ricklingen	17	84	4.397,47	56
	29	159	8.908,00	87

Wohnungswirtschaftliche Aktivität incl. Planungsarbeiten der Baugenossenschaft

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr nachstehende Projekte durchgeführt bzw. begonnen:

- Erwerb von 2 Eigentumswohnungen der WEG Rintelner Str. 23
- 3 Komplettmodernisierungen, davon 2 in Oberricklingen, und 1 in Limmer (Ausführung z.T. im 1. Quartal 2022)
- 1 Badsanierung in Limmer
- Abdeckung der Kellerausgänge und Austausch der Kellertreppengeländer im Außenbereich (Pyrmonter Str. 16-20)
- Kellerdeckendämmung in den Häusern Quellengrund 12 und Steinhuder Str. 22

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren **16 Mieterwechsel** (Vorjahr = 25) zu verzeichnen. Dadurch ist die **Wohnungsfluktuationsquote** von 16,2 % im Vorjahr auf **10,2 %** gesunken.

Wohnungseigentumsverwaltung

Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in der Rintelner Str. 23 mit insgesamt 9 Wohnungen, davon 2 der Baugenossenschaft gehörend

1.2 Analysen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.455,9	66,9	2.405,4	67,8	50,5	2,1
Umlaufvermögen + RAP	1.216,0	33,1	1.142,0	32,2	74,0	6,5
Gesamtvermögen	3.671,9	100,0	3.547,4	100,0	124,5	3,5

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	2.863,3	78,0	2.744,8	77,4	118,5	4,3
Rückstellungen	149,8	4,1	70,8	2,0	79,0	111,6
Verbindlichkeiten						
lang- und mittelfristig	386,9	10,6	465,6	13,1	-78,7	-16,9
kurzfristig	265,7	7,2	257,6	7,3	8,1	3,1
Rechnungsabgrenzungsposten	6,2	0,2	8,6	0,2	-2,4	-27,9
Gesamtkapital	3.671,9	100,0	3.547,4	100,0	124,5	3,5

Durch die Investitionen über T€ 218,1 in das Anlagevermögen bei planmäßigen Abschreibungen über T€ 116,1 und außerplanmäßigen Abschreibungen über T€ 51,5 hat sich das Anlagevermögen um T€ 50,5 erhöht. Die Zunahme des Umlaufvermögens ist wesentlich auf gestiegene Guthabenbestände bei Kreditinstituten zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss (T€ 119,6) bei verminderten Geschäftsguthaben (T€ 1,1) erhöht. Bei gesteigener Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals nun 78,0 % nach 77,4 % im Vorjahr.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige Darlehenstilgungen.

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Die Vermögensverhältnisse der Baugenossenschaft sind geordnet.

Finanzlage

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Vermögens- und Schuldenanteile führt zu folgendem Ergebnis:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	T€
Finanzmittelbestand						
flüssige Mittel	982,4		913,5		68,9	
kurzfristig verfügbare Vermögensgegenwerte	233,6		228,5		5,1	
		1.216,0		1.142,0		74,0
abzüglich						
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten		-421,7		-337,0		-84,7
Stichtagsliquiditätsreserve		794,3		805,0		-10,7

Danach war die Zahlungsfähigkeit der Baugenossenschaft im Geschäftsjahr jederzeit gegeben und wird nach den derzeitigen Planungen auch in der Zukunft gegeben sein.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus den eigenen Objekten haben sich im Zeitablauf wie folgt verändert:

	2021	2020	2019	2018	2017
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten für:					
Wohnungen	696,6	677,7	643,3	621,7	610,3
Garagen	43,4	43,1	42,9	42,2	41,7
Gewerberäume	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
	744,6	725,4	690,8	668,5	656,6
Leerstand u. Mietminderung	9,6	11,5	10,6	11,3	11,1
	735,0	713,9	680,2	657,2	645,5
Umlagenabrechnung	219,5	211,6	202,0	197,5	185,4
Leerstand u. Mietminderung	2,1	2,5	2,4	2,4	2,3
	217,4	209,1	199,6	195,1	183,1
	952,4	923,0	879,8	852,3	828,6

Der Anstieg der Sollmieten für Wohnungen ist im Berichtsjahr auf den Erwerb der beiden Eigentumswohnungen, die Vollausswirkung der im Vorjahr vorgenommenen Mietenanpassung sowie auf höhere Einstiegsmietten nach Vollmodernisierung bzw. Neuvermietung zurückzuführen.

Im Dezember des Geschäftsjahres liegt die durchschnittliche Nettomiete unserer Wohnungen bei 6,68 € / qm nach 6,55 € / qm im Vergleichsmonat des Vorjahres.

Erlösschmälerungen, Abschreibungen risikobelasteter Mietforderungen sowie Kosten der Miet- und Räumungsklagen stellen sich im Zeitablauf wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Erlösschmälerungen	9,6	11,5	10,6	11,3	11,1
Abschreibungen auf Mietforderungen	6,9	1,2	1,0	3,0	4,0
Kosten der Miet- und Räumungsklagen	5,3	0,7	1,9	2,1	2,4
	21,8	13,4	13,5	16,4	17,5
	in v.H:	in v.H:	in v.H:	in v.H:	in v.H:
Mietausfallquote im Verhältnis zu den Sollmieten und Umlagen	2,3	1,4	1,5	1,9	2,1

Die modernisierungsbedingten Erlösschmälerungen des Berichtsjahres sind infolge geringerer Anzahl an Modernisierungen leicht gesunken. Abschreibungen von Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen sind im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen. Dadurch hat sich die Mietausfallquote erhöht, kann aber dennoch als unbedenklich eingestuft werden.

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres, aufgeteilt nach den funktionalen Bereichen des Geschäftsbereiches, im Vergleich zum Vorjahr, lässt sich wie folgt darstellen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	164,5	93,2	71,3
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-9,5	-13,2	3,7
Betriebsergebnis	155,0	80,0	75,0
Neutrales Ergebnis	-32,7	20,4	-53,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	122,3	100,4	21,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2,7	-0,9	-1,8
Jahresüberschuss	119,6	99,5	20,1

Der Jahresüberschuss des Berichtsjahres über T€ 119,6 nach T€ 99,5 im Vorjahr ist wieder wesentlich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung T€ 164,5. Belastet wird er durch das negative neutrale Ergebnis über T€ 32,7 gegenüber einem positiven neutralen Ergebnis über T€ 20,4 im Vorjahr.

Die Veränderungen in der Hausbewirtschaftung resultieren wesentlich aus den geringeren Modernisierungs- und Instandhaltungskosten über T€ 56,3 sowie den gestiegenen Mieteinnahmen abzüglich Erlösschmälerungen um T€ 21,1.

Beim neutralen Ergebnis bestehen die Veränderungen wesentlich aus der Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen bei den Bauvorbereitungskosten über T€ 51,5.

1.3 Risiken künftiger Geschäftstätigkeit

Branchentypische Risikoindikatoren unserer Geschäftstätigkeit stellen Erlösschmälerungen infolge hoher Fluktuation und/oder Zahlungsausfälle und/oder Leerstände wegen nicht zeitgemäßen Wohnungsangebotes sowie Liquiditätsrisiken dar. Weiterhin dürfen wir aber auch nicht die von der Politik in die Diskussion eingebrachten Überlegungen zur Abschaffung der Abzugsfähigkeit der Grundsteuer, der Beteiligung der Vermieter an den CO-2 Auswirkungen sowie von Mietendeckelungen aus dem Blick verlieren.

Den Risiken der Palette der Erlösschmälerungen begegnet die Baugenossenschaft durch die Analyse der Kündigungen und ggf. erforderlicher Maßnahmen, dem frühzeitigen Erkennen von Zahlungsschwierigkeiten sowie situationsbedingter Reaktionen hierauf.

Weil der Gegenwert der von Mieter/innen zu zeichnenden Pflichtanteile in Abhängigkeit von der Zimmeranzahl einer Wohnung (z.B. bei einer 3-Zimmer-Wohnung 660,00 €) auch als Äquivalent zur Absicherung von Mietausfallrisiken nicht ausreichend erscheint, verlangt die Baugenossenschaft bei neu abgeschlossenen Dauernutzungsverträgen die Hinterlegung dreier Nettomieten als Mietkaution auf entsprechenden Konten mit Bürgschaftsurkunde für die Baugenossenschaft.

Dem Leerstandrisiko begegnet die Baugenossenschaft weiterhin durch eine nicht nachlassende, zukunftsorientierte Modernisierung ihres Wohnungs- und Hausbestandes. Preisänderungsrisiken sind nicht erkennbar, da auf der Grundlage der Dauernutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Im Rahmen der gültigen Mietspiegel und unseres Wohnwertmietenkonzeptes werden angesichts der moderaten Preisentwicklung, die stets unterhalb der gesetzlich möglichen Höhe geblieben ist, kurz- bis mittelfristige Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken nicht erwartet werden und der künftige Kapitaldienst aller Fremdmittel aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden wird. Zusätzlich verfügt die Baugenossenschaft für weitere Investitionstätigkeit über Beleihungsreserven.

1.4 Wirtschaftsplan und Ausblick

Aus den für die Jahre 2022 bis 2026 erstellten Wirtschaftsplänen ergeben sich durchschnittliche Jahresüberschüsse von rd. T€ 78. Die hierbei angesetzten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich T€ 390.

Für das laufende Jahr sind neben den weiterhin erforderlichen Wohnungsmodernisierungen partielle energetische Maßnahmen (Kellerdeckendämmungen) geplant. Trotz der Herausforderungen durch Krieg, Inflation und Unterbrechung von Lieferketten werden wir uns weiterhin den immer drängender werdenden Aufgaben der CO-2 Reduktion unserer Bestände zuwenden und Lösungsansätze prüfen lassen.

1.5 Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

1.6 Schlussbemerkungen

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Vorstand auf diesem Wege seinen Dank für die gute Zusammenarbeit aus. Der Vorstand bedankt sich außerdem bei den Mitgliedern für ihr entgegen gebrachten Vertrauens sowie insbesondere bei den Mitgliedern, die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum im Interesse der Gemeinschaft den Genossenschaftsgedanken leben und damit zur Stabilisierung intakter Hausgemeinschaften ganz besonders beigetragen haben.
Für eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat dankt der Vorstand abschließend den Damen und Herren dieses Gremiums.

Hannover, 24.05.2022

Der Vorstand

Ernst

Voßhage

3. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen und in 3 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie einer gemeinsamen Sitzung seines Prüfungsausschusses mit dem Vorstand die notwendigen Beschlüsse gefasst. Weitere Beschlüsse wurden Corona bedingt mittels zweier Umlaufverfahren gefasst. Hierbei wurde vom Aufsichtsrat entsprechend den Sonderregelungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht von der ihm erteilten Sonderkompetenz zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 Gebrauch gemacht.

Der Aufsichtsrat hat sich laufend und umfassend über wesentliche Geschäftsvorfälle und die Planungen der Genossenschaft unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Jahresabschluss 2021 geprüft und keine Beanstandungen festgestellt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes an und empfiehlt den Mitgliedern

- dem Geschäftsbericht des Vorstandes zuzustimmen
- den Jahresabschluss festzustellen
- und dem Bilanzgewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 31.01. – 11.03.2022 (mit Unterbrechungen) im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen.

Für die geleistete Arbeit des Vorstandes sowie seiner Mitarbeiter bedankt sich der Aufsichtsrat, ebenso wie für das entgegengebrachte Vertrauen der Mitglieder, und wünscht allen Beteiligten für das laufende Geschäftsjahr 2022 alles Gute und viel Gesundheit.

Hannover, 24.Mai 2022

Julian Schrell
Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	31.12.2021	Vorjahr		31.12.2021	Vorjahr
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.480,00	7.920,00
II. Sachanlagen			2. der verbleibenden Mitglieder	114.180,00	114.840,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.402.985,24	2.298.862,69		121.660,00	
2. Grundstücke mit anderen Bauten	3.684,37	3.684,37	II. Ergebnisrücklagen		
3. Technische Anlagen	2.940,00	4.439,00	1. Gesetzliche Rücklage	604.788,33	604.788,33
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	804,00	1.378,00	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 0,00 (Vj: T€ 0,0)		
5. Anlagen im Bau	43.360,52	0,00	2. Bauerneuerungsrücklage	862.363,90	862.363,90
6. Bauvorbereitungskosten	1.734,54	96.595,06	3. Andere Ergebnisrücklagen	1.214.674,62	960.087,81
	2.455.508,67		davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 59.823,06 (Vj: T€ 49,8)		
III. Finanzanlagen			davon aus nicht verteilter Bilanzgewinn Vor- jahr eingestellt: € 145.012,00 (Vj: T€ 0,0)		
Andere Finanzanlagen	400,00	400,00	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 49.751,75 (Vj: T€ 0,0)		
	2.455.909,67	2.405.360,12		2.681.826,85	
B. Umlaufvermögen			III. Bilanzgewinn		
I. Andere Vorräte			1. Jahresüberschuss	119.646,12	99.503,49
1. Unfertige Leistungen	226.040,55	216.436,43	2. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019	0,00	145.012,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	59.823,06	49.751,74
1. Forderungen aus Vermietung	3.345,10	5.359,45		59.823,06	194.763,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.362,30	4.941,77		2.863.309,91	2.744.763,79
	5.707,40		B. Rückstellungen		
III. Flüssige Mittel			1. Steuerrückstellungen	3.560,00	900,00
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	982.385,52	913.499,48	2. Sonstige Rückstellungen	146.260,00	69.880,00
	1.214.133,47	1.140.237,13		149.820,00	70.780,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			C. Verbindlichkeiten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.888,00	1.799,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	386.934,53	465.555,58
	3.671.931,14	3.547.396,25	2. Erhaltene Anzahlungen	227.328,28	209.564,22
			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.912,37	5.548,08
			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.849,33	10.797,51
			5. Sonstige Verbindlichkeiten	33.617,22	31.763,07
			davon aus Steuern: € 3.436,16 (Vj.: T€ 3,4)		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 936,06 (Vj.: T€ 0,9)		
				652.641,73	723.228,46
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	6.159,50	8.624,00
				3.671.931,14	3.547.396,25

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	€	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	952.436,88		922.970,51
b) aus Betreuungstätigkeit	1.400,00		1.800,00
		<u>953.836,88</u>	<u>924.770,51</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		9.604,12	6.409,02
3. Sonstige betriebliche Erträge		27.362,76	26.815,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>500.069,79</u>	<u>541.522,30</u>
5. = Rohergebnis		<u>490.733,97</u>	<u>416.472,43</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	106.264,00		109.696,00
b) Soziale Abgaben			
(davon für Altersversorgung: € 0,00 (Vj.: T€ 0,0))	<u>22.152,34</u>		<u>22.546,56</u>
		128.416,34	<u>132.242,56</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		167.630,84	113.268,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>30.437,94</u>	<u>27.301,11</u>
		164.248,85	143.660,11
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	22,00		22,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,46		9,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>7.320,67</u>		<u>8.635,66</u>
		-7.292,21	<u>-8.603,70</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>2.666,04</u>	<u>908,44</u>
13. Ergebnis nach Steuern		154.290,60	134.147,97
14. Sonstige Steuern		<u>34.644,48</u>	<u>34.644,48</u>
15. Jahresüberschuss		119.646,12	99.503,49
16. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019		0,00	145.012,00
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>59.823,06</u>	<u>49.751,74</u>
18. Bilanzgewinn		<u>59.823,06</u>	<u>194.763,75</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das beim Amtsgericht Hannover geführte Genossenschaftsregister (Reg.-Nr. 232).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie–Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Das Gliederungsschema wurde um den Bilanzposten „Anlagen im Bau“ erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind mit denen des Geschäftsjahres vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr sind unverändert beibehalten worden.

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt und beinhalten ausschließlich Fremdkosten. In Vorjahren gewährte bzw. zugesagte Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 20-25 % jährlich pro rata temporis;

Grundstücke mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer oder in Anlehnung an die SachwertRL auf eine vorsichtig bemessene verlängerte Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

In 2021 wurden 2 Eigentumswohnungen zum 01.05.2021 erworben. Die Aufteilung der Anschaffungs- und Herstellungskosten in Grundstücks- und Gebäudekosten erfolgte aufgrund der Ende April 2021 aktualisierten Arbeitshilfe des BMF zur Kaufpreisaufteilung von Grundstücks- und Gebäudekosten. Die Restnutzungsdauer wurde neu eingeschätzt und zeitanteilig über 35 Jahre abgeschrieben.

Außenanlagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren bzw. 15 Jahren (Neuzugänge) pro rata temporis;

Technische Anlagen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren pro rata temporis;

Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 25 % bis 33,3%;

Neuzugänge der geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 800,00 netto werden bis auf einen Erinnerungswert in voller Höhe abgeschrieben.

Bei den Bauvorbereitungskosten erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von € 51.500,00.

Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt unter Berücksichtigung der umlagefähigen Kosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet worden, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird, bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2021	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Um- buchungen	Stand 31.12.2021	Abschreib- ungen Stand 01.01.2021	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuch- ungen	Stand 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert Vorjahr
	€	€	€			€	€	€				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.905,38	0,00	0,00		5.905,38	5.904,38	0,00	0,00		5.904,38	1,00	0,0
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.097.150,74	217.832,12	0,00	0,00	5.314.982,86	2.798.288,05	113.709,57	0,00	0,00	2.911.997,62	2.402.985,24	2.298,9
2. Grundstücke mit anderen Bauten	51.639,02	0,00	0,00	0,00	51.639,02	47.954,65	0,00	0,00	0,00	47.954,65	3.684,37	3,7
3. Technische Anlagen	14.994,00	0,00	0,00	0,00	14.994,00	10.555,00	1.499,00	0,00	0,00	12.054,00	2.940,00	4,4
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.428,41	348,27	0,00	0,00	5.776,68	4.050,41	922,27	0,00	0,00	4.972,68	804,00	1,4
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	43.360,52	43.360,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.360,52	0,0
6. Bauvorbereitungskosten	96.595,06	0,00	0,00	-43.360,52	53.234,54	0,00	51.500,00	0,00	0,00	51.500,00	1.734,54	96,6
	5.265.807,23	218.180,39	0,00	0,00	5.483.987,62	2.860.848,11	167.630,84	0,00	0,00	3.028.478,95	2.455.508,67	2.405,0
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,4
	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,4
Anlagevermögen insgesamt	5.272.112,61	218.180,39	0,00	0,00	5.490.293,00	2.866.752,49	167.630,84	0,00	0,00	3.034.383,33	2.455.909,67	2.405,4

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 226.040,55 (Vorjahr: € 216.436,43) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.
3. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Unterlassene Instandhaltung	125.000,00
Prüfungskosten	8.400,00
Kosten interne Jahresabschlusserstellung	6.200,00
Resturlaub	5.380,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge und Kosten Veröffentlichung elektr. Register	880,00
Sonstige Rückstellungen	400,00
Gesamtbetrag	146.260,00

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar
(Vorjahr in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt		bis zu einem Jahr		Restlaufzeit länger als 1 Jahr		über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	386.934,53 (465.555,58)	79.958,32 (78.620,98)	306.976,21 (386.934,60)	87.750,53 (121.898,20)	386.934,53 (465.555,58)				GPR
Erhaltene Anzahlungen	227.328,28 (209.564,22)	227.328,28 (209.564,22)							-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.912,37 (5.548,08)	2.912,37 (5.548,08)							-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.849,33 (10.797,51)	1.849,33 (10.797,51)							-
Sonstige Verbindlichkeiten	33.617,22 (31.763,07)	33.617,22 (31.763,07)							-
Gesamtbetrag	652.641,73 (723.228,46)	345.665,52 (336.293,86)	306.976,21 (386.934,60)	87.750,53 (121.898,20)	386.934,53 (465.555,58)				
GPR = Grundpfandrecht									

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält periodenfremde Erträge in Höhe von € 18.548,34.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 51.500,00 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	_____	232
Zugang	2021	_____	17
Abgang	2021	_____	14
Ende	2021	_____	235

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Vergleich zum Vorjahr um € 660,00 vermindert.

2. Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Haftsumme): € 400,00

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Die Baugenossenschaft hat im Geschäftsjahr durchschnittlich 3 Arbeitnehmer in geringfügigem Umfang beschäftigt.

5. Mitglieder des Vorstandes

Ewald Ernst	Dipl.-Ökonom
Malgorzata Voßhage	Krankenpflegerin

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Julian Schrell	- Vorsitzender (ab 03.09.2021)	Lokführer
Katrin Haenschen	- stellv. Vorsitzende (ab 03.09.2021)	Beamtin
Leila Safari	(bis 03.09.2021)	Med.-techn. Assistentin
Katharina Orzelski	(ab 03.09.2021)	kaufmännisch Angestellte
Antje Osterwald		Angestellte

E. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Oberricklingen eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 über € 59.823,06 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hannover, 10. März 2022

Der Vorstand

Ernst

Voßhage