



Geschäftsbericht 2022

Bericht für das Geschäftsjahr 2022

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, zusätzlich durch den Ukrainekrieg bedingte hohe 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. Insgesamt bedient sich die Baugenossenschaft hierbei noch 3 weiterer geringfügig Beschäftigter, (Stichtag 31.12.2022) die mit der Hausreinigung beauftragt sind. Darüber hinaus verwaltet sie auch in geringem Umfang Gemeinschaftseigentum einzelner Wohnungseigentümergeinschaften.

Eigener Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nicht verändert 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:

- Garagenhofsanierung Pyrmonter Str. 53
- Sanierung der 14 Garagendächer Quellengrund 5+7
- Kellerdeckendämmung in den Häusern Am Kindergarten 3+5 und Quellengrund 8, 10, 14, und 9-15
- 3 Komplettmodernisierungen, davon 2 in Limmer und eine in Oberricklingen (teilweise erst im 1. Quartal 2023)
- 1 Fußbodensanierung und Erneuerung



Garagenhof Pyrmonter Str. 53 vor der Sanierung



nach der Sanierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren **14 Mieterwechsel** (Vorjahr = 18) zu verzeichnen. Dadurch ist die **Wohnungsfluktuationsquote** von 11,5 % im Vorjahr auf **9,0 %** gesunken.

Wohnungseigentumsverwaltung

Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft zum Jahreswende 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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.300,7	63,5	2.455,9	66,9	-155,2	-6,3
Umlaufvermögen + RAP	1.320,0	36,5	1.216,0	33,1	104,0	8,6
Gesamtvermögen	3.620,7	100,0	3.671,9	100,0	-51,2	-1,4

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	2.926,6	80,8	2.863,3	78,0	63,3	2,2
Rückstellungen	88,0	2,4	149,8	4,1	-61,8	-41,3
Verbindlichkeiten						
lang- und mittelfristig	307,0	8,6	386,9	10,5	-79,9	-20,7
kurzfristig	291,5	8,1	265,7	7,2	25,8	9,7
Rechnungsabgrenzungsposten	7,6	0,2	6,2	0,2	1,4	22,6
Gesamtkapital	3.620,7	100,0	3.671,9	100,0	-51,2	-1,4

Durch planmäßige Abschreibungen über T€ 117,6 und außerplanmäßige Abschreibungen über T€ 43,3 sowie Investitionen über T€ 5,7 hat sich das Anlagevermögen um T€ 155,2 vermindert. Die Zunahme des Umlaufvermögens ist wesentlich auf gestiegene Guthabenbestände bei Kreditinstituten zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss (T€ 67,2) trotz verminderter Geschäftsguthaben (T€ 3,9) erhöht. Bei im Vergleich zum Vorjahr gesunkener Bilanzsumme um 1,4 % hat sich der Eigenkapitalanteil von 78,0 % auf nun 80,8 % erhöht.

Das lang- und mittelfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige Darlehenstilgungen über T€ 79,9.

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



Sanierung von 14 asbestbelasteten Garagendächern Quellengrund 5-7

Finanzlage

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	T€
Finanzmittelbestand						
flüssige Mittel	1.077,4		982,4		95,0	
kurzfristig verfügbare Vermögensgegenwerte	242,5		233,6		8,9	
		1.319,9		1.216,0		103,9
abzüglich						
kurzfristig fällige Verbindlichkeiten		-387,1		-421,7		34,6
Stichtagsliquiditätsreserve		<u>932,8</u>		<u>794,3</u>		<u>138,5</u>

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



Kellerdeckendämmung Quellengrund

Ertragslage

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

	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Sollmieten für:					
Wohnungen	707,2	696,6	677,7	643,3	621,7
Garagen	43,7	43,4	43,1	42,9	42,2
Gewerberäume	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
	755,5	744,6	725,4	690,8	668,5
Leerstand u. Mietminderung	10,0	9,6	11,5	10,6	11,3
	745,5	735,0	713,9	680,2	657,2
Umlagenabrechnung	226,7	219,5	211,6	202,0	197,5
Leerstand u. Mietminderung	1,3	2,1	2,5	2,4	2,4
	225,4	217,4	209,1	199,6	195,1
	970,9	952,4	923,0	879,8	852,3

Der Grund für den geringen Anstieg der Sollmieten für Wohnungen ist im Berichtsjahr auf Neuvermietungen sowie höhere Einstiegsmietten nach Vollmodernisierung zurückzuführen.

Im Dezember des Geschäftsjahres liegt die durchschnittliche Nettomiete unserer Wohnungen bei 6,73 € / qm nach 6,68 € / qm im Vergleichsmonat des Vorjahres.

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

	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Erlösschmälerungen	10,0	9,6	11,5	10,6	11,3
Abschreibungen auf Mietforderungen	0,0	6,9	1,2	1,0	3,0
Kosten der Miet- und Räumungsklagen	0,8	5,3	0,7	1,9	2,1
	10,8	21,8	13,4	13,5	16,4
	in v.H:	in v.H:	in v.H:	in v.H:	in v.H:
Mietausfallquote im Verhältnis zu den Sollmieten und Umlagen	1,1	2,3	1,4	1,5	1,9

Die modernisierungsbedingten Erlösschmälerungen des Berichtsjahres sind leicht gestiegen und werden u.a. auch von den Engpässen im Handwerk beeinflusst. Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen waren erfreulicherweise nicht erforderlich. Dadurch hat sich die Mietausfallquote halbiert und war so niedrig 3wie nie zuvor in dem Betrachtungszeitraum.

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

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	70,6	164,5	-93,9
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-16,3	-9,5	-6,8
Betriebsergebnis	54,3	155,0	-100,7
Neutrales Ergebnis	12,9	-32,7	45,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	67,2	122,3	-55,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-2,7	2,7
Jahresüberschuss	67,2	119,6	-52,4

Der Jahresüberschuss des Berichtsjahres über T€ 67,2 nach T€ 119,6 ist wieder wesentlich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung sowie diesmal auch des neutralen Ergebnisses. Belastet wird das Ergebnis durch den sonstigen Geschäftsbetrieb.

Die Veränderungen in der Hausbewirtschaftung resultieren insbesondere aus den gestiegenen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten über T€ 98,8 sowie den gestiegenen Mieteinnahmen abzüglich Erlösschmälerungen um T€ 10,5.

Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbetriebes wird vor allem durch die der Mitgliederverwaltung zugeordneten Sach- und Personalkosten geprägt

Beim neutralen Ergebnis bestehen die Veränderungen wesentlich aus der Vornahme außerplanmäßiger Abschreibungen bei den Anlagen im Bau über T€ 43,4 und

gegenläufig aus der Auflösung von Rückstellungen über T€ 46,2 und Kostenerstattungen früherer Jahre über T€ 10,5.



Küche Quellgrund 11



Bad Quellgrund 11



Wohnzimmer Quellengrund 11

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. 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. Die Gefahr von Erlösschmälerungen aufgrund gestiegener Inflation und damit ggf. sinkender Finanzkraft unserer Mieter/innen ist nicht auszuschließen und könnte die Ertragslage der Baugenossenschaft negativ beeinflussen. Momentan sind diese Befürchtungen nicht eingetreten.

Risiken sehen wir außerdem in den noch nicht abschätzbaren Auswirkungen der derzeit kontrovers diskutierten Lösungsvorschläge zur Klimawende und begegnen ihnen mit einer aufmerksamen Beobachtung, um ggfs. rechtzeitige Maßnahmen zu ergreifen.

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 nächsten fünf Jahre erstellten Wirtschaftsplänen ergibt sich für das laufende Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von rd. T€ 48. Eine einfache Fortschreibung der dort angesetzten Werte für die Zeiträume danach, so wie in der Vergangenheit geschehen, erscheint uns angesichts der momentan unsicheren Zielvorgaben der Politik und der noch zu konkretisierenden Rahmen-, und Förderbedingungen für die Transformation der Wohnungsbestände hin zur CO₂-Neutralität nicht zielgerichtet. Das hält uns aber nicht davon ab, Optionen zeitnah gegeneinander abzuwägen und entsprechende Maßnahmen zu veranlassen.

Für das laufende Jahr ist neben den weiterhin erforderlichen Wohnungsmodernisierungen die Außenabdichtung der Kellerwände der Häuser Quellengrund 8, 10, 12 und 4 geplant. Außerdem werden wir weiterhin Maßnahmen zur energetischen Sanierung der noch nicht sanierten Häuser prüfen und entsprechen umsetzen.

1.5 Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes befindet sich die Politik in kontroversen Debatten über die Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die zahlenmäßigen Auswirkungen auf die Energieversorgung der Bestände ist noch nicht absehbar.

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, 02.06.2023

Der Vorstand

Ernst

Voßhage

3. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen und in 4 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie einer gemeinsamen Sitzung seines Prüfungsausschusses mit dem Vorstand die notwendigen Beschlüsse gefasst. Weitere Beschlüsse wurden Corona bedingt mittels eines Umlaufverfahrens 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 31.12.2021 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 2022 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 2022 zuzustimmen.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 30.01. – 24.02.2023 (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 2023 alles Gute und viel Gesundheit.

Hannover, 02. Juni 2023

Julian Schrell
Aufsichtsratsvorsitzender

AKTIVA

	31.12.2022	Vorjahr
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.293.227,13	2.402.985,24
2. Grundstücke mit anderen Bauten	3.684,37	3.684,37
3. Technische Anlagen	1.441,00	2.940,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	241,00	804,00
5. Anlagen im Bau	0,00	43.360,52
6. Bauvorbereitungskosten	1.734,54	1.734,54
	<u>2.300.328,04</u>	<u>2.455.909,67</u>
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	400,00	400,00
	<u>2.300.729,04</u>	<u>2.455.909,67</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	229.982,45	226.040,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	7.118,06	3.345,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.373,67	2.362,30
	<u>9.491,73</u>	<u>5.707,40</u>
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.077.405,57	982.385,52
	<u>1.316.879,75</u>	<u>1.214.133,47</u>
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.062,00	1.888,00
	<u>3.620.670,79</u>	<u>3.671.931,14</u>

	31.12.2022	Vorjahr
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	8.580,00	7.480,00
2. der verbleibenden Mitglieder	109.120,00	114.180,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.100,00 (Vj.: T€ 0,0)	117.700,00	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	604.788,33	604.788,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vj.:T€ 0,0)		
2. Bauerneuerungsrücklage	862.363,90	862.363,90
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.308.101,72	1.214.674,62
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 33.604,04 (Vj.:T€ 59,8)		
davon aus nicht verteilter Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vj.: T€ 145,0)		
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 59.823,06 (Vj.: T€ 49,8)		
	<u>2.775.253,95</u>	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	67.208,08	119.646,12
2. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019	0,00	0,00
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	33.604,04	59.823,06
	<u>33.604,04</u>	<u>59.823,06</u>
	<u>2.926.557,99</u>	<u>2.863.309,91</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	3.560,00	3.560,00
2. Sonstige Rückstellungen	84.394,00	146.260,00
	<u>87.954,00</u>	<u>149.820,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	306.976,14	386.934,53
2. Erhaltene Anzahlungen	231.350,42	227.328,28
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.157,38	2.912,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.426,16	1.849,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten	35.574,70	33.617,22
davon aus Steuern: € 3.808,15 (Vj.: T€ 3,4)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 921,55 (Vj.: T€ 0,9)		
	<u>598.484,80</u>	<u>615.959,73</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.674,00	6.159,50
	<u>3.620.670,79</u>	<u>3.671.931,14</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	€	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	970.935,33		952.436,88
b) aus Betreuungstätigkeit	1.400,00		1.400,00
		<u>972.335,33</u>	<u>953.836,88</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.941,90	9.604,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		59.782,05	27.362,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>600.072,50</u>	<u>500.069,79</u>
5. = Rohergebnis		<u>435.986,78</u>	<u>490.733,97</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	118.363,80		106.264,00
b) Soziale Abgaben			
(davon für Altersversorgung: € 0,00 (Vj.: T€ 0,0))	<u>23.061,33</u>		<u>22.152,34</u>
		141.425,13	<u>128.416,34</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		160.931,97	167.630,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>25.810,38</u>	<u>30.437,94</u>
		107.819,30	164.248,85
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	22,00		22,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,52		6,46
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>5.983,33</u>		<u>7.320,67</u>
		-5.960,81	<u>-7.292,21</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>5,93</u>	<u>2.666,04</u>
13. Ergebnis nach Steuern		101.852,56	154.290,60
14. Sonstige Steuern		<u>34.644,48</u>	<u>34.644,48</u>
15. Jahresüberschuss		67.208,08	119.646,12
16. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019		0,00	0,00
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>33.604,04</u>	<u>59.823,06</u>
18. Bilanzgewinn		33.604,04	59.823,06

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 31.12.2022 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.

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.

2 im Vorjahr erworbene Eigentumswohnungen werden über die zum Zeitpunkt des Erwerbs geschätzte Restlaufzeit über 35 Jahren 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 Anlagen im Bau erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe des Buchwertes von € 43.360,52.

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-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Um- buchungen	Stand 31.12.2022	Abschreib- ungen Stand 01.01.2022	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuch- ungen	Stand 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert Vorjahr
		€	€				€	€				
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
Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.314.982,86	5.392,35	0,00	0,00	5.320.375,21	2.911.997,62	115.150,46	0,00	0,00	3.027.148,08	2.293.227,13	2.403,0
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	12.054,00	1.499,00	0,00	0,00	13.553,00	1.441,00	2,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.776,68	363,99	1.353,96	0,00	4.786,71	4.972,68	921,99	1.348,96	0,00	4.545,71	241,00	0,8
5. Anlagen im Bau	43.360,52	0,00	0,00		43.360,52	0,00	43.360,52	0,00	0,00	43.360,52	0,00	43,4
6. Bauvorbereitungskosten	53.234,54	0,00	0,00	0,00	53.234,54	51.500,00	0,00	0,00	0,00	51.500,00	1.734,54	1,7
	5.483.987,62	5.756,34	1.353,96	0,00	5.488.390,00	3.028.478,95	160.931,97	1.348,96	0,00	3.188.061,96	2.300.328,04	2.455,5
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	5.490.293,00	5.756,34	1.353,96	0,00	5.494.695,38	3.034.383,33	160.931,97	1.348,96	0,00	3.193.966,34	2.300.729,04	2.455,9

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 229.982,45 (Vorjahr: € 226.040,55) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	€
Ausstehende Eingangsrechnungen	46.000,00
Unterlassene Instandhaltung	15.000,00
Prüfungskosten	8.600,00
Resturlaub	7.120,00
Kosten interne Jahresabschlusserstellung	6.680,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge und Kosten Veröffentlichung elektr. Register	994,00
Gesamtbetrag	84.394,00

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		gesichert €	Art der Sicherung
			länger als 1 Jahr €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	306.976,14 (386.934,53)	81.318,43 (79.958,32)	225.657,71 (306.976,21)	53.007,43 (87.750,53)	306.976,14 (386.934,53)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	231.350,42 (227.328,28)	231.350,42 (227.328,28)				-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.157,38 (2.912,37)	3.157,38 (2.912,37)				-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.426,16 (1.849,33)	21.426,16 (1.849,33)				-
Sonstige Verbindlichkeiten	35.574,70 (33.617,22)	35.574,70 (33.617,22)				-
Gesamtbetrag	598.484,80 (652.641,73)	372.827,09 (345.665,52)	225.657,71 (306.976,21)	53.007,43 (87.750,53)	306.976,14 (386.934,53)	

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält periodenfremde Erträge in Höhe von € 56.701,04.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 43.360,52 enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	_____	235
Korrektur	2022	_____	-2
Zugang	2022	_____	14
Abgang	2022	_____	19
Ende	2022	_____	228

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Vergleich zum Vorjahr um € 5.060,00 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
Malgorzata Voßhage

Dipl.-Ökonom
Krankenpflegerin

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Julian Schrell - Vorsitzender
Katrin Haenschen - stellv. Vorsitzende
Katharina Orzelski
Antje Osterwald

Lokführer
Beamtin
kaufmännisch Angestellte
Angestellte

E. Nachtragsbericht

Krieg in der Ukraine

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, 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.

Covid-19 Pandemie

Aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht war es möglich, Mieterzahlungen zu stunden. Hiervon hat im Berichtsjahr kein Mieter Gebrauch gemacht. Die Pandemie hatte auch im zweiten Jahr keine spürbaren Auswirkungen auf unsere Genossenschaft.

F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 über € 33.604,04 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hannover, 30. Januar 2023

Der Vorstand

Ernst

Voßhage