

# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



# Bericht über das Geschäftsjahr 2022

<b>Lagebericht 2022</b>	<b>03</b>
1. Grundlagen des Unternehmens	03
2. Wirtschaftsbericht	03
3. Risiko- und Chancenbericht	06
4. Prognosebericht	07
<b>Jahresabschluss 2022</b>	<b>08</b>
Bilanz 2022	08
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	10
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2022</b>	<b>11</b>
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11
2. Erläuterungen zur Bilanz	12
3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	16
4. Sonstige Angaben	16
<b>Bericht des Aufsichtsrates 2022</b>	<b>17</b>
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</b>	<b>19</b>

# Lagebericht 2022

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Pinneberg verfügt über 2.306 eigene Wohnungen, 16 Gewerbeflächen, 44 Einzelgaragen, 2 Tiefgaragen mit insgesamt 50 Stellplätzen sowie 473 vermietete Pkw-Stellplätze im Freien und verwaltet weitere 461 Wohnungen, 236 Stellplätze und 11 Gewerbeflächen im Kreis Pinneberg und im Umland. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich um 4 verringert.

Unsere Wohnungen wurden seit der Gründung bis zum 31.12.2018 ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Seit 01.01.2019 besteht eine Mitglieder-aufnahmebeschränkung. Neumieter erklären bereits bei Vertragsabschluss, dass sie zu dem Zeitpunkt, der von der Genossenschaft vorgegeben wird, Mitglied werden. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,80 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2021 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4,4 % verbuchen – auf 2,92 Mio. Auch 2022 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2,95 Mio. Einwohner gezählt. Durch die Zuwanderung wird der Bevölkerungszuwachs weiter steigen, so dass günstiger Wohnraum weiterhin stark nachgefragt wird.

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

### 2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.481	10.540	10.368
Instandhaltungsaufwendungen	1.734	2.228	1.281
Zinsaufwendungen	2.084	2.028	2.088
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.368</b>	<b>1.189</b>	<b>1.681</b>

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Veränderung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf gestiegene Instandhaltungskosten (T€ +494,0) sowie höhere Umsatzerlöse aus Mieten (T€ +59,0) als geplant, zurückzuführen. Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten nicht geplante Kosten aus Versicherungsschäden in Höhe von T€ 624,7, davon T€ 384,5 aus Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Mieten wurden unterhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens geringfügig erhöht und betragen 2022 durchschnittlich €/ m<sup>2</sup> 6,85 nach €/ m<sup>2</sup> 6,74 im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Zum Abriss vorgesehene Wohnungen wurden bewusst nicht neu vermietet. Die Fluktuationsquote ist mit 6,8 % gegenüber dem Vorjahr (8,0 %) gesunken und somit weiterhin konstant unter 10 %. Die Fluktuation durch den geplanten Leerstand der Abbruchobjekte wurde hier nicht berücksichtigt.

Die Instandhaltungsaufwendungen abzüglich Erstattungen betragen durchschnittlich rd. €/ m<sup>2</sup> 24,24 (Vorjahr €/ m<sup>2</sup> 16,89).

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2022 von den energetischen Modernisierungen der Wohngebäude im Lütten Hall 5-7, Halstenbek sowie im Binsengeweg 4-6, Elmshorn geprägt. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2023 geplant.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand sowie Umschuldungen mit verbesserten Sollzinskonditionen rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir unseren Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltung und Modernisierung

planmäßig durchführen und die Ertragslage bei geringfügig verändertem Personalbestand stärken.

### 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	127.731,2	91,7	127.120,2	92,2
Umlaufvermögen	11.560,4	8,3	10.725,0	7,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>139.291,6</b>	<b>100,0</b>	<b>137.845,2</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	27.886,4	20,0	26.940,8	19,5
Fremdkapital langfristig				
Pensionsrückstellungen	244,6	0,2	232,8	0,2
Verbindlichkeiten	104.060,9	74,7	103.218,8	74,9
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	7.099,7	5,1	7.452,8	5,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>139.291,6</b>	<b>100,0</b>	<b>137.845,2</b>	<b>100,0</b>

Das Anlagevermögen beträgt 91,7 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 945,6 zu. Davon entfallen T€ 1.188,7 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 329,1) und T€ 86,0 auf die Veränderungen der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 20,0 % (Vorjahr 19,5 %) bei einer um 1,05 % gestiegenen Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

#### Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,94 % nach 2,01 % im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßigen Annuitäten und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21\*.

	2022 T€	2021 T€
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresüberschuss	1.188,7	1.680,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.766,7	3.009,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen	11,8	-2,2
Erträge / Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-593,2	-317,2
<b>Cashflow nach DVFA / SG</b>	<b>3.374,0</b>	<b>4.370,4</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	659,5	243,3
Veränderung sonstiger Aktiva	-387,1	-361,9
Veränderung sonstiger Passiva	-1.011,2	1.287,0
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.023,8	2.083,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.659,0</b>	<b>7.622,0</b>
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	745,9	409,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.530,4	-8.008,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-5,0
Auszahlungen für Deckungsvermögen i. S. d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-7,6	-13,6
Erhaltene Zinsen	0,2	0,3
Auszahlungen für Bausparvertrag	-23,0	-23,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.814,9</b>	<b>-7.640,5</b>
<b>III. FINANZIERUNGSBEREICH</b>		
Veränderung der Geschäftsguthaben	86,0	648,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.319,4	7.363,2
Planmäßige Tilgungen	-3.111,1	-2.954,1
Rückzahlungen von Darlehen	-1.367,7	-2.752,6
Gezahlte Zinsen	-2.024,0	-2.083,5
Auszahlungen für Dividenden des Vorjahres	-329,1	-295,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.426,5</b>	<b>-74,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>417,6</b>	<b>-93,1</b>
<b>IV. FINANZMITTELFONDS</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	417,6	-93,1
Finanzmittelfonds zum 01.01.2022	6.625,7	6.718,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2022</b>	<b>7.043,3</b>	<b>6.625,7</b>

(\*Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 21)

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	952	1.536,20	-584,2
Bautätigkeit / Modernisierung	-277,8	-108,8	-169,0
Finanzdisposition	0,2	0,3	-0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-97,7	-73,6	-24,1
Neutraler Bereich	612	326,7	285,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.188,7</b>	<b>1.680,8</b>	<b>-492,1</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Veränderungen des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterträgen sowie höheren Instandhaltungskosten.

Das Ergebnis des Neutralen Bereichs ist im Geschäftsjahr wesentlich bestimmt durch Erträge aus Anlageverkäufen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Miet-einzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

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. In 2022 hat die Genossenschaft eine CO<sub>2</sub>-Bilanz aufgestellt. Im Weiteren 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.

Das Jahr 2022 war vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen starke Energiepreiserhöhungen zählten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Auch die allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Ein Kriegsende ist aktuell nicht in Sicht, so dass es in 2023 zu Versorgungsengpässen und weiter steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	In	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	20,0	19,5
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	6,2
Durchschn. Wohnungsmiete	€ / m <sup>2</sup>	6,85	6,74
Fluktuationsquote	%	6,8	8,0
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,5	2,5
Durchschn. Instandhaltungskosten	€ / m <sup>2</sup>	24,24	16,89

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Es wird regelmäßig überprüft und aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen zeitlichen Verteilung der Zinsbindungsausläufen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen.

führen könnte. Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein Zinsänderungsrisiko. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Weiterhin besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

### 3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei entsprechender Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten).

## 4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 25.10.2022) folgende Entwicklung:

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2023 mit Mieterträgen von T€ 10.668, Zinsaufwendungen von T€ 2.036 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.562. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.287. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

In 2022 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für energetische Modernisierungen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung in Höhe von T€ 2.495,3 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen hierfür von T€ 600,9 vorgesehen.

Den wesentlichen Risiken aus dem Ukraine-Krieg und den Energiepreiserhöhungen sowie Baupreissteigerungen, dem Klimaschutz und den Zins- sowie Inflationsentwicklungen haben wir in der aktuellen Unternehmensplanung Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit vielen Unsicherheiten verbunden, da sich Dinge, die wir heute nicht einschätzen können, spontan ändern und damit Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Wirtschaftlichkeit haben können. Wir werden situationsgerecht diesen Anforderungen begegnen und versuchen, die negativen Auswirkungen weitestgehend zu vermeiden.

Pinneberg, den 23. März 2023

### Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



(Kai Lorenz)



(Sandra Maader)

# Jahresabschluss 2022

## Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	62,00	62,00	62,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.765.334,98		123.383.705,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.538.266,60		2.643.630,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	81.320,00		81.320,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	46.174,00		51.432,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	499.849,21		614.729,19
6. Bauvorbereitungskosten	430.007,08		316.396,46
7. Geleistete Anzahlungen	365.223,97	127.726.175,84	23.973,97
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen	5.000,00	5.000,00	5.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>127.731.237,84</b>	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	4.079.548,42		3.675.927,82
2. Andere Vorräte	18.279,63	4.097.828,05	32.348,89
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	122.031,76		89.014,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	136.263,22	258.294,98	116.750,68
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.043.328,05		6.625.683,88
2. Bausparguthaben	129.945,54	7.173.273,59	106.974,38
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	23.342,56	23.342,56	64.618,85
<b>D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>			
1. Verrechnungen aus Altersteilzeitverpflichtungen		7.631,49	13.618,47
<b>Bilanzsumme</b>		<b>139.291.608,51</b>	<b>137.845.186,92</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	161.400,00		315.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.904.800,00		8.599.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	82.000,00	9.148.200,00	147.400,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.136.000,00		2.017.100,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 118.900,00 € (Vorjahr: 168.100,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	16.259.466,61		15.532.417,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 727.048,94 € (Vorjahr: 1.183.606,60 €)		18.395.466,61	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.188.700,94		1.680.786,60
2. Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		0,00
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-845.948,94	342.752,00	-1.351.706,60
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>27.886.418,61</b>	<b>26.940.797,67</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	244.610,00		232.837,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.233.406,70	1.478.016,70	573.959,96
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.548.539,54		100.617.572,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.547.394,11		2.638.372,42
3. Erhaltene Anzahlungen	4.033.210,72		3.625.173,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	445.019,45		427.751,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	924.316,70		2.388.850,72
6. Sonstige Verbindlichkeiten	231.508,49	109.729.989,01	214.132,68
davon aus Steuern: 0,00 €			3.683,30
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		197.184,19	185.739,22
<b>Bilanzsumme</b>		<b>139.291.608,51</b>	<b>137.845.186,92</b>

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.207.754,59		13.630.299,57
b) aus Betreuungstätigkeit	165.651,37		74.308,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.025,75	14.432.431,71	26.544,10
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		403.620,60	280.822,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		320.567,45	504.827,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		857.945,05	666.866,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.061.354,81	4.601.923,78
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.953.210,00</b>	<b>10.581.744,97</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.104.782,33		2.034.547,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 116.258,23 €	510.729,18	2.615.511,51	522.924,25 100.127,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.766.735,12	3.008.946,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.004.760,35	925.154,46
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		157,99	285,22
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 4.354,00 €		2.028.398,30	2.088.357,07 4.880,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-0,88
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.537.962,71</b>	<b>2.002.101,42</b>
13. Sonstige Steuern		349.261,77	321.314,82
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>1.188.700,94</b>	<b>1.680.786,60</b>
15. Gewinn-/Verlustvortrag		0,00	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-845.948,94	-1.351.706,60
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>342.752,00</b>	<b>329.080,00</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

Die Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Pinneberg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Pinneberg (GnR 128).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) 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 (FormblattVO) beachtet.

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

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Immaterielle Vermögensgegenstände** werden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

Die Gegenstände des **Sachanlagevermögen** sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum 31.12.2016 generell 50 Jahre und ab Fertigstellung nach dem 31.12.2016 80 Jahre zugrunde gelegt. Die Restbuchwerte werden gleichmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 18.982,50 und eigene Architektenleistungen in Höhe von € 301.584,95 sind in die Herstellungskosten einbezogen.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, Außenanlagen von 10 Jahren, Einbauküchen von 10 Jahren, technische Anlagen und Maschinen von 5 – 15 Jahren und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3 – 12 Jahren abgeschrieben. Wohngebäude auf Erbbaurechtgrundstücken werden auf 50 Jahre abgeschrieben.

Die in 2022 angeschafften beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 im Einzelfall wurden in voller Höhe abgezogen, solche Wirtschaftsgüter zwischen € 800,01 bis € 1.000,00

wurden über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

**Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen, die Vorräte, Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände zu Anschaffungskosten bewertet. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

**Flüssige Mittel** werden zum Nennwert bewertet.

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB weisen zum 31.12.2022 Anschaffungskosten / beizulegende Zeitwerte von € 48.690,18 bzw. Erfüllungsbeträge von € 41.058,69 aus.

Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften ausgeschiedener Berechtigter wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages per 31.12.2022 eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3 % und eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (im Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,44 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 7.358,00.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Absatz 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** wurde in Höhe der Vorauszahlungen bewertet, wie diese Ertrag der Folgejahre werden.

## 2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem Anlagenspiegel auf den folgenden Seiten.

Die Zugänge und Umbuchungen bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Modernisierungen im Lütten Hall 5-7, Halstenbek sowie im Binsenweg 4-6, Elmshorn. Hier wurden eigene Architektenleistungen und Verwaltungskosten aktiviert. Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolgt im Frühjahr 2023.

Die bei den **Bauvorbereitungskosten** gezeigten Zugänge betreffen im Wesentlichen Kosten für mögliche in Planung befindliche Bau- und Modernisierungsvorhaben.

Der Zugang bei den **Geleisteten Anzahlungen** betrifft die Kaufpreiszahlung für ein Grundstück.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von € 4.079.548,42. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von € 4.033.210,72 gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahme von geringfügigen Beträgen aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

**Aktive Andere Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen Vorauszahlungen für Aufwendungen aus 2023.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen in nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Kosten der Hausbewirtschaftung	€ 112.300,00
Verwaltungskosten	€ 78.547,00
Abschluss- und Prüfungskosten	€ 50.008,00
erbrachte Bauleistungen	€ 584.411,70
ungewisse Verb./Drohverlust	€ 384.500,00

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten und die Vorjahreswerte ergeben:



## Verbindlichkeitspiegel 2022

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>101.548.539,54</b> (100.617.572,37)	<b>3.111.623,14</b> (3.057.996,48)	<b>12.975.210,28</b> (12.340.038,21)	<b>85.461.706,12</b> (85.219.537,68)	<b>101.548.539,54</b> (100.617.572,37)	<b>GPR</b>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2.547.394,11</b> (2.638.372,42)	<b>93.647,07</b> (94.405,55)	<b>336.715,99</b> (347.241,98)	<b>2.117.031,05</b> (2.196.724,89)	<b>2.547.394,11</b> (2.638.372,42)	<b>GPR</b>
Erhaltene Anzahlungen	<b>4.033.210,72</b> (3.625.173,48)	<b>4.033.210,72</b> (3.625.173,48)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>445.019,45</b> (427.751,40)	<b>445.019,45</b> (427.751,40)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>924.316,70</b> (2.388.850,72)	<b>924.316,70</b> (2.388.850,72)				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>231.508,49</b> (214.132,68)	<b>231.508,49</b> (214.132,68)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>109.729.989,01</b> (109.911.853,07)	<b>8.839.325,57</b> (9.808.310,31)	<b>13.311.926,27</b>	<b>87.578.737,17</b>	<b>104.095.933,65</b>	

GPR=Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.



## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2022

	Anschaffung-/Herstellungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2022
	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	154.541,15	0,00	0,00	0,00	154.541,15
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>154.541,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>154.541,15</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.070.796,85	2.855.968,70	151.483,35	191.555,41	151.966.837,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.451.902,30	1.903,96	0,00	0,00	3.453.806,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	81.320,00	0,00	0,00	0,00	81.320,00
Technische Anlagen und Maschinen	76.596,26	0,00	0,00	0,00	76.596,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.247.865,75	26.130,77	31.702,54	0,00	1.242.293,98
Bauvorbereitungskosten	316.396,46	305.166,03	0,00	-191.555,41	430.007,08
Geleistete Anzahlungen	23.973,97	341.250,00	0,00	0,00	365.223,97
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>154.268.851,59</b>	<b>3.530.419,46</b>	<b>183.185,89</b>	<b>0,00</b>	<b>157.616.085,16</b>
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>154.428.392,74</b>	<b>3.530.419,46</b>	<b>183.185,89</b>	<b>0,00</b>	<b>157.775.626,31</b>

	Abschreibungen			Buchwert		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
	154.479,15	0,00	0,00	154.479,15	62,00	62,00
	<b>154.479,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>154.479,15</b>	<b>62,00</b>	<b>62,00</b>
	25.687.091,47	2.516.367,29	1.956,13	28.201.502,63	123.765.334,98	123.383.705,38
	808.271,58	107.268,08	0,00	915.539,66	2.538.266,60	2.643.630,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	81.320,00	81.320,00
	25.164,26	5.258,00	0,00	30.422,26	46.174,00	51.432,00
	633.136,56	137.841,75	28.533,54	742.444,77	499.849,21	614.729,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	430.007,08	316.396,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	365.223,97	23.973,97
	27.153.663,87	2.766.735,12	30.489,67	29.889.909,32	127.726.175,84	127.115.187,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	<b>27.308.143,02</b>	<b>2.766.735,12</b>	<b>30.489,67</b>	<b>30.044.388,47</b>	<b>127.731.237,84</b>	<b>127.120.249,72</b>

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Gegensatz zum Vorjahr insgesamt um € 502.328,32 gestiegen; dies ist insbesondere auf Anpassungen der Grundmieten zurückzuführen. Sie enthalten neben den Mieterträgen € 3.725.333,28 abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** enthalten anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 18.982,50 und eigene Architektenleistungen in Höhe von € 301.584,95.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von € 593.240,22.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Instandhaltungskosten aus Wasserschäden in Höhe von € 624.761,20, davon € 384.500,00 aus Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. € 25.983,51 Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

### 4. Sonstige Angaben

Zum Abschlussstichtag bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von € 1,25 Mio.

Haftungsverhältnisse für Verbindlichkeiten aus Bürgschaften bestehen in Höhe von € 215.000,00.

Die Guthaben bei Kreditinstituten enthalten Treuhand-sammelkonten für Mietkautionen in Höhe von € 236.132,02 denen Verbindlichkeiten aus Kauttionen gegenüberstehen.

Die Genossenschaft besitzt Geschäftsanteile in Höhe von € 5.000 bei der VR Bank in Holstein eG.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug ohne Auszubildende und Vorstand:

Arbeitnehmer	Vollbe-schäftigte	Teilzeitbe-schäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	10	14
technische Mitarbeiter	7	0
Quartiersmanager (Hauswarte)	4	2
gewerbliche Mitarbeiter	3	0
	<b>24</b>	<b>16</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Anteile	Mitglieder
Stand am 01.01.2022	42.996	2.530
Korrektur Vorjahr	-152	-5
Zugänge 2022	3.670	120
Abgänge 2022	-1.990	-113
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>44.524</b>	<b>2.532</b>

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 305.600,00 auf € 8.904.800,00 erhöht.

Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Seit dem 01.01.2019 besteht eine Mitgliederaufnahmebeschränkung, so dass sich die Mitgliederzahl im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich verändert hat.

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

#### Mitglieder des Vorstandes

Kai Lorenz  
Sandra Maader

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Horst Alsmöller (Vorsitzender)  
Oliver Schiefer (stellvertretender Vorsitzender)  
Wolfgang Domeyer  
Rolf Drave  
Dr. Bettina König  
Katharina Bergert (Schriftführerin)

#### Ergebnisverwendung

Mit Beschlüssen vom 23. März 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat von dem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.188.700,94 in die gesetzliche Rücklage € 118.900,00 und in die anderen Ergebnisrücklagen € 727.048,94 eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 I der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Bilanzgewinn eine Dividende von 4 % auf das Geschäftsguthaben von € 8.568.800,00 = **€ 342.752,00** auszuschütten.

Pinneberg, den 23. März 2023

#### Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

  
(Kai Lorenz)

  
(Sandra Maader)

# Bericht des Aufsichtsrates 2022

Das Geschäftsjahr 2022 war geprägt von den Auswirkungen des Angriffskrieges in der Ukraine, wie der starken Erhöhung der Energiepreise und der starken Steigerung der Inflation sowie der Zinskonditionen.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 seine Aufgaben und Pflichten wahrgenommen, die ihm nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen der Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG obliegen. Er informierte sich durch schriftliche Vorlagen und mündliche Berichte des Vorstands über wesentliche Geschäftsvorfälle, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen und hat bei zustimmungspflichtigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In insgesamt sechs Sitzungen, davon drei gemeinsam mit dem Vorstand, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft befasst. In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand von März und April 2022 wurde das ursprünglich vorgesehene Modernisierungsprogramm für unseren Wohnungsbestand erheblich reduziert. Hintergrund war der überraschende Förderstopp der Bundesförderung für Neubau und Sanierung der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die überproportional gestiegenen Baukosten sowie die veränderten Rahmenbedingungen aufgrund des Angriffskrieges auf die Ukraine. In Bezug auf das Projekt „Neues Quellental“ wurde der Aufsichtsrat über das Jahr hinweg über die aktuellen Entwicklungen vom Vorstand regelmäßig informiert. In den Sitzungen wurden die Verfahrensverzögerungen diskutiert. Der Vorstand berichtete, dass sich die Projektrealisierung auf einen noch nicht näher definierten Zeitpunkt verschiebt. Gegenstand der Erörterungen im Rahmen der Aufsichtsratsitzungen waren ebenfalls die möglichen Auswirkungen der Wasserschäden in jeweils einem Gebäude in Rellingen und Seeth-Ekholt auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft. Eine notwendige Anpassung der Wirtschafts- und Finanzplanung aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wurde ausführlich erörtert und diskutiert. Der Vorstand hat die aufgestellte CO<sub>2</sub>-Bilanz ausführlich dargelegt und erläutert. Auswirkungen auf

die nähere Zukunftsstrategie des Unternehmens wurden erörtert und diskutiert.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im April 2023 wurden die Vorbereitungen für die Mitgliederversammlung am 20. Juni 2023 vorgenommen.

Das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf:

- die Geschäftsführung
- die Buchführung des Jahres 2022
- den Jahresabschluss zum 31.12.2022
- den Lagebericht für das Jahr 2022 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Aus dem Prüfungsergebnis ergaben sich keinerlei Beanstandungen. Somit hat der Prüfungsverband der Genossenschaft einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Im März / April 2023 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft.

Der mündliche Bericht der Verbandsprüferin über den Verlauf der gesetzlichen Prüfung und das von ihr zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurden vom Aufsichtsrat beraten.

Der Ausschuss für wirtschaftliche Angelegenheiten prüfte in seiner Sitzung vom 25. April 2023 weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit und Sachverhalte von besonderer Bedeutung. Außerdem hat sich der Ausschuss wesentliche Abweichungen zum Vorjahr und zum Wirtschaftsplan erläutern lassen. Er hat sich zudem über den aktuellen Sachstand und die Entwicklungen im Hinblick auf die partielle Steuerpflicht sowie den Sicherheitenpool informiert und bereitete Beschlüsse des Aufsichtsrates vor.

Die Bilanz des Jahres 2022, die Gewinn- und Verlustrechnung 2022 sowie der Lagebericht wurden durch den Aufsichtsrat genehmigt.

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2022 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 anzunehmen
- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2022 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in „Andere Ergebnismittel“ und zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen besonderen Dank und große Anerkennung für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 aus. Allen Mitgliedern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat ebenfalls für das große Engagement in unserer Genossenschaft.

Pinneberg, den 25. April 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Dr. Horst Alsmöller

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung 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 und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 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 Mitgliedern verfolgt hat.

## Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht 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.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung vor.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2023 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung und den Buchgewinnen aus Abgängen des Anlagevermögens beeinflusst.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 24.03.2023

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst

gez. Kues  
Wirtschaftsprüferin