



Bauverein Papenburg e.G.

Geschäftsbericht 2022



© Fotograf Wolfgang Buppel, Berlin

Seit über 100 Jahren bieten wir ein Zuhause

**Wir überreichen Ihnen
unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2022
mit den besten Empfehlungen.**



Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand



Inhaltsverzeichnis

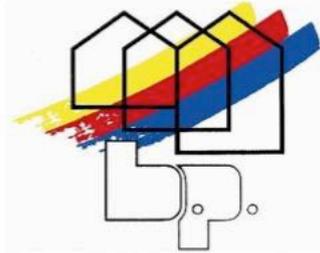
	Seite
Der Wohnungsbestand	2
Rechtliche Grundlagen	3
Gesamtwirtschaftliche Lage 2022	4-7
Wohnungsbau in Papenburg	8
Bauverein Papenburgauf einen Blick	9
Geschäftsverlauf des Bauverein Papenburg eG	10-20
Wirtschaftliche Lage	21-22
Ertragslage/Finanzlage/Kennzahlen	23
Gewinnverteilungsvorschlag	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
Bilanz zum 31.12.2022	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	28
Anhang	29-36

Papenburg - Untenende		Anzahl der WE
An der Hoekweide	12-14	2
Dieckhausstraße	30, 34, 38-48	14
Fahnenweg	28-34, 36, 38, 40-44, 46-50	84
Goethestraße	15-19	18
Hermann-Lange-Str.	19-28, 29-37,41	59
Landsbergstraße	13, 15, 17, 19, 30, 32, 34-40, 50-52,54-56, 58-60, 62	28
Luisenstraße	14-54	22
Norderneyer-Straße	24-26, 34-44	18
Richardstraße	15-17, 19, 21, 14-16, 18-20, 28-34, 36-38	23
Schillerstraße	30-32	12
Süderweg	1-25	12
Theresenstr.	1-36	36
Weissenburg	38-40	4
Wichernstraße		83
Langeooger Straße	24-26	17

Papenburg – Obenende -		
Bolwinsweg	18	6
Bolwinsweg	92-94	2
Erikastraße	8-10	2
ErsteWiek links	157 - 174	12
Glashüttenstraße	2-4	2
Isern Porte	2-6	18
Isern Porte	54-54a	2
Kurze Straße	3	1
Möhlmannsweg	37-39	2
Platzenstraße	18-20	2
Schwarzenbergweg	1-19	10
Zum Verlaat	43-53	36
Merianstraße	22-24	8

Seniorenwohnungen		
Dechant-Schulte-Straße	31-37	16
Friedlandstraße	50 - 92	21
Gartenstraße	32	11
Heinrichstr.	2 - 18	9
Wilhelmstraße	2-26	13
Hümmlinger Weg	9-11	10
Kleiststraße	51 - 81	16

Rechtliche Grundlagen der Genossenschaft



Firma:	Bauverein Papenburg eG
Sitz:	Papenburg
Anschrift:	Norderneyer Straße 17, 26871 Papenburg
Internet:	www.bauverein-papenburg.de
E-Mail:	info@bauverein-papenburg.de
Gründung:	7. Februar 1921
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Osnabrück Reg.-Nr. 120021
Satzung:	Fassung vom 28.06.2017
Höhe des Geschäftsanteils:	260,00 €
Haftsumme:	260,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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



Darstellung des Geschäftsjahres 2022

Gesamtwirtschaftliche Lage 2022

Wirtschaftliche Kennzahlen
Bruttoinlandsprodukt +1,9 %
Verbraucherpreise +7,9 %
Arbeitslosenquote -0,4 %

Wirtschaft in Zeiten des Krieges

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in Ukraine. Hierzu zählten extreme Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Güter wie Nahrungsmittel und Baustoffe. Auch der Fachkräftemangel und die andauernde Corona-Pandemie wirkten sich negativ aus. Trotz dieser schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,9 %.

Verbraucherpreise historisch gestiegen

Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich 2022 im mittel historisch um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben.



Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden haben sich 2022 im Mittel um 16,4 % erhöht. Das ist der höchste Anstieg seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



Arbeitsmarkt weiter stabil

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie zuvor in Deutschland. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Arbeitslosenquote auf 5,3 % gesunken. Im Vorjahr hatte sie noch 5,7 % betragen.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen sowie durch steigende Zinsen und verschlechterter Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen sanken erstmals seit 6 Jahren um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Anforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauminvestitionen mit 2 % sogar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. Euro.

Baugenehmigungen

Wohnungsbaugenehmigungen und
Baufertigstellungen brechen ein.

Im Jahr 2022 dürfte nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger bewilligt als im Vorjahr.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatisch. Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen schlugen sich zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten, ein Minus von -15,9 %.

Mehr Wohnungen wurden 2022 allein im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht. Es wird mit einem Plus von 0,8 % gerechnet.

Baufertigstellungen

Im Jahr 2022 wurden 295.300 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen mit -3,7 % fort.

Bevölkerungsentwicklung

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen hat wieder zugenommen. Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland, als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 4-mal so hoch wie im Vorjahr.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch.



Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Der konjunkturelle Rückschlag im Winterhalbjahr 2022/2023 dürfte glimpflicher ausfallen als im Herbst befürchtet. Ein merklicher Rückgang der Inflationsraten wird jedoch noch auf sich warten lassen, da der Nachfragesog vorerst kaum geringer werden dürfte. Dazu tragen neben den staatlichen Entlastungsmaßnahmen auch die absehbar hohen Lohnsteigerungen bei. Die Inflationsrate wird im Jahr 2023 mit 6 % nur wenig niedriger liegen als im Vorjahr. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wird voraussichtlich in 2023 um 0,3 % und im Jahr 2024 laut Ifo Institut um 1,5 % zulegen.

Ausblick im Wohnungsbau

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

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung aufgrund der steigenden Wohnungsbedarfe 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.



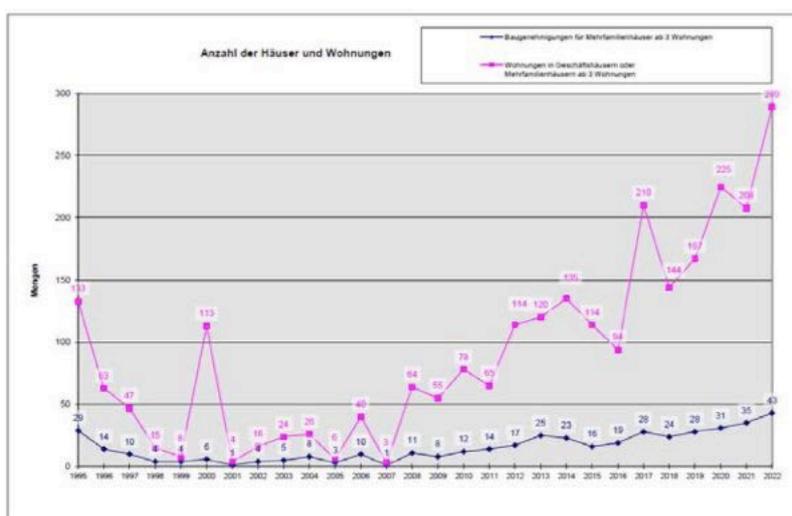
Wohnungsbau in Papenburg

Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Anstieg bei Mehrfamilienhäusern

Aus der Baustatistik der Stadt Papenburg ist erkennbar, dass auch hier der Antragseingang mit insgesamt 210 Anträgen (Vorjahr 272) deutlich zurückgegangen ist. Ein Rückgang ist auch bei der Anzahl der Häuser insgesamt und insbesondere den Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Einzig die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist gestiegen. Im Jahr 2022 wurden für 289 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser Genehmigungen erteilt. In 2021 waren es noch 208 Wohnungen.

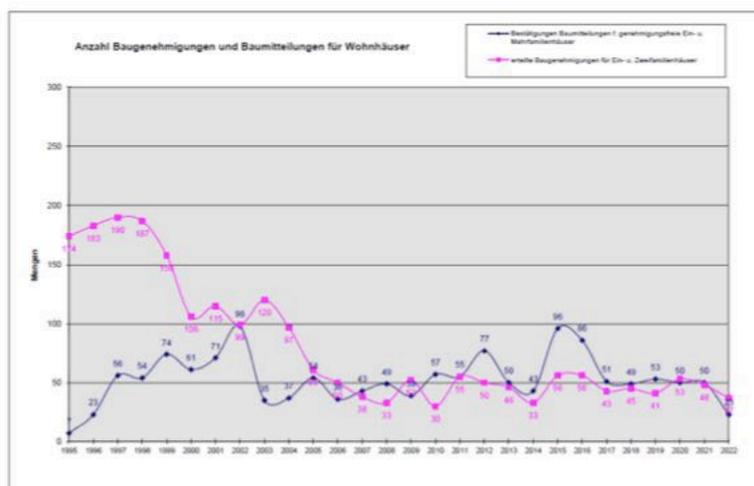
grafische Darstellung Baustatistik Stadt Papenburg

Stand: 11.05.2023



grafische Darstellung Baustatistik Stadt Papenburg

Stand: 11.05.2023



grafische Darstellung Baustatistik Stadt Papenburg

Der Bauverein Papenburg auf einen Blick.....



	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
Wohnungen	625	625
Wohnfläche	42.130 m ²	42.130 m ²
Wohnungen in Bau	6	
Wohnfläche in Bau	511	
Garagen	81	81
Gemeinschaftsräume f. Senioren	2	2
Verwaltungsgebäude	1	1
Bauhof	1	1

	31.12.2022	31.12.2021
Zahl der Mitglieder	1.015	1021
Zahl der Anteile	3.416	3.409
Geschäftsguthaben (Haftsummen)	888.160 €	886.340 €

	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	20.839.116 €	19.953.682 €
Bilanzgewinn	51.685	45.860 €
Eigenkapital	11.616.593 €	10.981.850 €
Eigenkapitalquote	55,8 %	55 %
Rücklagen	10.651.000€	10.007.000 €
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	3.139.444€	3.103.923 €

	31.12.2022	31.12.2021
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	923.000 €	898.000 €
Neubaukosten	1.012.711 €	163.579 €

Interne Entwicklung

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Bauverein Papenburg eG mit Sitz in Papenburg wird als reine Vermietungs-genossenschaft geführt. Die Genossenschaft wurde am 07.02.1921 gegründet. Satzungszweck ist die Förderung Ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

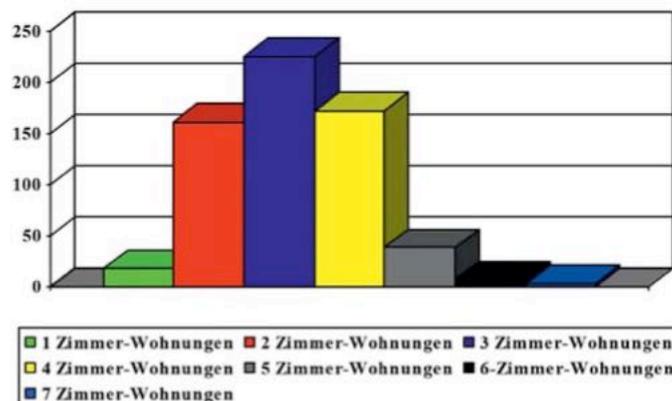
Das Jahr 2022

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand
am 31.12.2022

625 Wohnungen
81 Garagen
3 Gemeinschaftsräume
1 Verwaltungsgebäude
1 Bauhof

Zum 31.12.2022 bewirtschaftete der Bauverein Papenburg eG einen eigenen Wohnungsbestand von 625 Wohneinheiten mit 42.129 qm Wohnfläche, 81 Garagen, 3 Gemeinschaftsräumen und 1 Verwaltungsgebäude.



Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

In Bau befanden sich 6 Wohnungen an der Richardstraße, die am Jahresende 2022 kurz vor der Fertigstellung standen.

Investitionen in den Wohnungsbestand 2022

Gesamtinvestitionen von 1,9 Million Euro

Neubau Richardstraße

Auf dem Grundstück Richardstraße 14-16 wurde nach Abriss eines Bestandsgebäudes ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet.

Die Wohnungen wurden Ende des Jahres fertiggestellt und zum 1. Februar 2023 vermietet.

Das nach dem KfW 55 EE Standard errichtete Gebäude ist mit einer Wärmepumpe, Photovoltaik und Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Wohnungen sind großzügig und modern geschnitten und verfügen über Bad und Gäste-WC. Auch elektrische Rollläden und eine Video-Sprechanlage gehören zur Ausstattung. Durch die Aufzugsanlage sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar.



Ansicht Nord-Ost

Im Geschäftsjahr wurden in diese Neubaumaßnahme 964.000 € investiert. Insgesamt werden für diese Baumaßnahme 1,3 Millionen Euro veranschlagt.



Ansicht Süd-West



Nebengebäude

Das Gebäude fügt sich gut in die Bebauung an der Richardstraße ein. Die Ausstattung der Wohnungen darf sich sehen lassen.



Wohnzimmer



Gäste WC



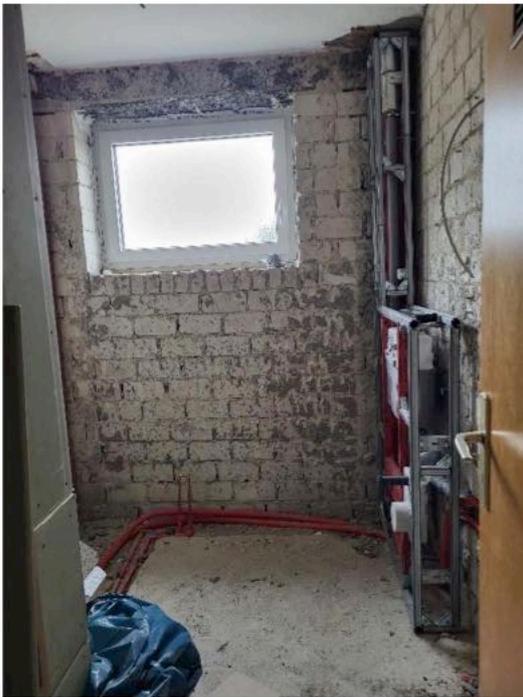
Die Wohnungen verfügen über großzügige moderne Bäder.



Ein helles freundliches Treppenhaus durch bodentiefe Fenster.

Modernisierungen

In dem Mehrfamilienhaus Isern Porte 2-6 wurden im vergangenen Jahr in 12 Wohnungen neue Bäder eingebaut. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Gebäude. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde auch eine Strangsanieerung aller Versorgungsleitungen bis in den Keller durchgeführt. Alle Arbeiten fanden im bewohnten Zustand statt.





Auf engem Raum mussten alle sanitären Installationen Platz finden.



Rund 300.000 € wurden in die Modernisierungsmaßnahme investiert.

Instandhaltungsmaßnahmen

Insgesamt flossen im Jahr 2022 in die Instandhaltung Kosten in Höhe von rund 612.000 €. Enthalten sind Leistungen im Wert von rund 250.000 €, die durch die eigene Instandsetzungswerkstatt erbracht wurden.

Hauptsächlich wurden folgende Investitionen vorgenommen:

- ✓ Erneuerung von Heizungsanlagen (21 Einzelanlagen)
- ✓ Erneuerung von Wohnungseingangstüren / Zimmertüren
- ✓ Erneuerung von Kunststoff-Fenstern
- ✓ Erneuerung von Bodenbelägen
- ✓ Malerarbeiten
- ✓ Elektroarbeiten
- ✓ Balkonsanierungen
- ✓ Altersgerechte Anpassung von Duschanlagen
- ✓ Austausch von Einbauküchen in Seniorenwohnungen
- ✓ Pflasterarbeiten

Bei Wohnungswechsel werden bei Bedarf umfangreiche Sanierungen in den Wohnungen durchgeführt. In den Seniorenwohnungen werden auch die Einbauküchen getauscht.

Ausblick auf Investitionen 2023

Neubau Merianstraße

Das seit längerem geplante Bauvorhaben an der Merianstraße kann nun umgesetzt werden.

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs für Personenkreise mit niedrigem Einkommen wird der Neubau von 9 Wohnungen an der Merianstraße mit öffentlichen Mitteln des Landes Niedersachsen gefördert. Unterschiedliche Grundrisse ermöglichen eine Belegung mit 1 bis 4 Personen.

Es werden Wärmepumpen und eine Photovoltaikanlage für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser zum Einsatz kommen.



Die Auftragsvergabe ist erfolgt. Das Bauvorhaben soll am 1.4.2024 bezugsfertig sein.

Modernisierung und Instandhaltung

Ein Hauptaugenmerk in der Modernisierung wird 2023 auf energetische Sanierungsmaßnahmen gelegt.

Vorgesehen ist der Austausch der **Kunststoff-Fenster** in einem 24-Familienhaus Fahnenweg.

Darüber hinaus werden in diesem Jahr rund 40 neue **Heizungsanlagen** eingebaut werden.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Glasfaser-Ausbau im Wohnungsbestand des Bauvereins begonnen. Alle Objekte im Ausbaugebiet der Glasfaser Nordwest GmbH erhalten einen **Glasfaser-Hausanschluss**.

Rückbau von Altbauwohnungen

Im Jahr 2023 werden voraussichtlich 3 Wohnhäuser mit 6 Wohnungen (leerstehend) aus den 1930er Jahren abgerissen. Die Grundstücke bleiben im Bestand des Bauvereins und sind für Neubaumaßnahmen vorgesehen.

Jahresergebnis 2022

Positiver Jahresüberschuss

Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 beträgt 20,84 Millionen Euro.

Sie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 885.000 Euro.

Dies beruht im Wesentlichen auf die Aktivierung der Neubau- und Modernisierungskosten. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von rd. 585.000 Euro

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 685.260 Euro erwirtschaftet.

Folgende Faktoren haben das Jahresergebnis beeinflusst.

Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse leicht gestiegen
Keine Leerstände

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 2022 rund 3.019.000 Euro und sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 25.690 Euro leicht gestiegen. Die Sollmieten erhöhten sich nur geringfügig um rund 10.671 €. Die Erlöse aus Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen erhöhten sich um rund 16.500 €.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Lediglich aufgrund von Umbauarbeiten bei Mieterwechsel oder bei zum Abriss bestimmten Wohngebäuden waren vorübergehende Leerstände zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen in Höhe von 13.262 Euro haben sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöht. Sie entsprechen 0,44 % der Umsatzerlöse.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 4,63 Euro/qm Wohnfläche und liegt damit weiterhin unterhalb der Marktmiete in Papenburg.

Miete je Quadratmeter Wohnfläche:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
4,19 €	4,22 €	4,24 €	4,29 €	4,45 €	4,47 €	4,59 €	4,61 €	4,63

Fluktuation

Mit 59 Wohnungswechsel im Wohnungsbestand (Vorjahr 63) ist die Fluktuation weiter auf einem niedrigen Niveau. 9,4 % des Bestandes wurden 2022 neu vermietet.

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
10,3 %	13,8 %	12,5 %	12,7 %	10,6%	9,8 %	10,1 %	9,6 %	10,0 %	9,4 %

Entwicklung des Fremdkapitals

Fremdkapital und
Zinsaufwendungen gesunken

Am 31.12.2022 valutierte das Fremdkapital mit 7.911.192 Euro und ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 35.000 Euro gesunken. Den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 625.765 Euro standen Neuvaluierungen für Neubaumaßnahmen in Höhe von 600.000 € gegenüber. Auch die Zinsaufwendungen für das Fremdkapital reduzierten sich im Berichtsjahr auf 116.129,98 Euro (Vorjahr 135.730 Euro).

Mitglieder

Am 31.12.2022 verzeichnete die Genossenschaft 1015 Mitglieder mit 3.416 Geschäftsanteilen und einem Geschäftsguthaben von 888.160 Euro. Die Mitgliederzahl hat sich nur unwesentlich verändert. Im Vorjahr wurden 1021 Mitglieder mit 3409 Anteilen und einem Geschäftsguthaben in Höhe von 886.340 € geführt.

Entwicklung im Personalbereich

In der Verwaltung des Bauvereins sind neben der Geschäftsleitung, 4 Angestellte in Vollzeit, 2 Angestellte in Teilzeit und 1 Angestellte mit geringfügiger Beschäftigung tätig. Der Auszubildende wurde nach erfolgreich abgeschlossener Prüfung in das Angestelltenverhältnis übernommen. Eine Angestellte befindet sich derzeit in Elternzeit. Für die Instandhaltung sind weiter 4 Facharbeiter (1 Maurer, 2 Maler, 1 Heizungsbau- und Installateur-Meister) tätig. Darüber hinaus wurde 1 Maler und 1 Raumpflegerin geringfügig beschäftigt.

Die Buchhaltung wird mit der Software wowinex aus dem Hause Haufe Real Estate abgewickelt. Bilanzhilfe leistete wie in den Vorjahren die Domus Nordrevision GmbH.

Risikomanagement

Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg rechnen. Der Bauverein Papenburg konnte durch Abschluss eines neuen langfristigen Gasliefervertrages im Oktober 2021 die durch den Ukraine Krieg ausgelösten Preissteigerungen vorerst vermeiden. Der Gasliefervertrag endet zum 31.12.2025. Der Preisanstieg für die Mieter des Bauvereins bleibt somit begrenzt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ist vorgesehen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die EZB 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 daher ein Zinsänderungsrisiko. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile gänzlich unrentabel geworden sind.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage positiv ist. Aufgrund der moderaten Durchschnittsmiete der Genossenschaft werden auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu ausreichenden Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur Geschäftsjahr 2022

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022			31.12.2021			Veränderungen T€
	gesamt		davon	gesamt		davon	
	T€	%	kurzfristig T€	T€	%	kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	19.491	93,6	0	18.749	94,0	0	742
Finanzanlagen	1	0,0	0	1	0,0	0	0
	19.492	93,6	0	18.750	94,0	0	742
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	733	3,5	733	667	3,3	667	66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	62	0,3	62	40	0,2	40	22
Flüssige Mittel	548	2,6	548	495	2,5	495	53
	1.343	6,4	1.343	1.202	6,0	1.202	141
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	4	2	0,0	2	2
Vermögen	20.839	100,0	1.347	19.954	100,0	1.204	885
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	914	4,4	26	929	4,7	45	-15
Rücklagen	10.651	51,2	0	10.007	50,1	0	644
Bilanzgewinn	52	0,2	0	46	0,2	0	6
	11.617	55,8	26	10.982	55,0	45	635
Fremdmittel							
Rückstellungen	66	0,3	66	72	0,4	72	-6
Erhaltene Anzahlungen	818	3,9	818	715	3,6	715	103
Übrige Verbindlichkeiten	8.318	39,9	487	8.165	40,9	294	153
	9.202	44,1	1.371	8.952	44,9	1.081	250
Rechnungsabgrenzungsposten	20	0,1	20	20	0,1	20	0
Kapital	20.839	100,0	1.417	19.954	100,0	1.146	885

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 885 auf TEUR 20.839 gestiegen. Dies zeigt sich auf der **Vermögensseite** im Wesentlichen in der Zunahme des Anlagevermögens um TEUR 742 und in der Erhöhung des Umlaufvermögens um TEUR 142. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert vorrangig aus den in Vergleich zum Vorjahr um TEUR 53 gestiegenen Bestand an Flüssigen Mitteln und des um TEUR 66 gestiegenen Bestands an Unfertigen Leistungen und anderen Vorräten.

Auf der **Kapitalseite** beruht die Veränderung bei einem Anstieg der Fremdmittel um TEUR 250 im Wesentlichen auf der Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 635.

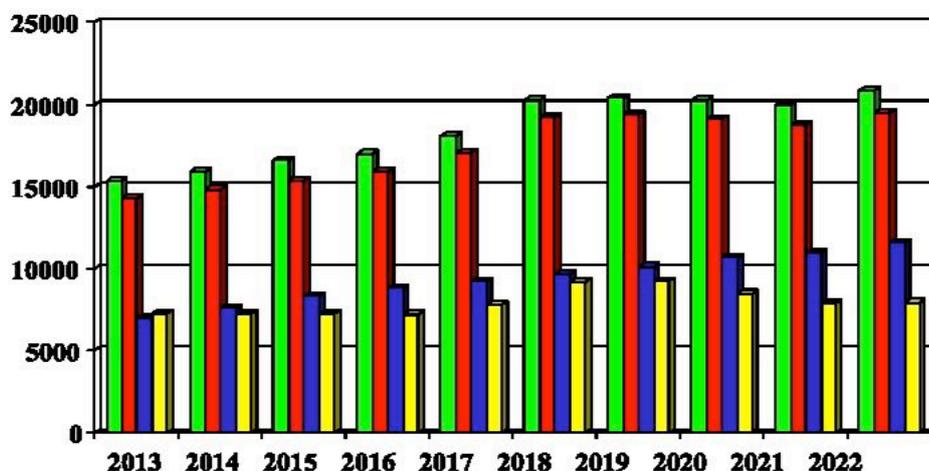
Die Zunahme des **Anlagevermögens** ist insbesondere auf die Kosten des Neubaus Richardstraße 14/16 in Papenburg von TEUR 964 sowie auf aktivierungspflichtige Modernisierungskosten diverser Objekte von TEUR 312 zurückzuführen. Gegenläufig hierzu wirken sich die Abschreibungen des Geschäftsjahres von TEUR 585 aus.

Ursächlich für die Erhöhung des **Eigenkapitals** ist im Wesentlichen der im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete Jahresüberschuss von TEUR 685. Hiergegen steht die Abnahme der Geschäftsguthaben um TEUR 15 und die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2021 von TEUR 35. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Gesamtkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % auf 55,8 %.

Die Erhöhung des **Fremdkapitals** ist vorrangig auf die Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 185, den Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen um TEUR 103 zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich der Rückgang des Fremdkapitals (Darlehen) um TEUR 35 aus. Die Abnahme ist im Wesentlichen auf planmäßige Tilgungen von TEUR 626 und die Neuaufnahme von Darlehen von TEUR 600 zurückzuführen.

Am Bilanzstichtag standen den flüssigen Mitteln und kurzfristig verfügbaren Vermögenswerten von von TEUR 1.347 (Vorjahr: TEUR 1.204) kurzfristig fällige Finanzierungsmittel von TEUR 1.417 (Vorjahr: TEUR 1.146) gegenüber.

Vermögens- und Kapitalstruktur



Ertragslage

Die nach Funktionen aufgliederten Aufwendungen und Erträge ergeben zusammengefaßt und dem Vorjahr gegenübergestellt:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Jahresüberschuss	685,3	344,9
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	633,6	299,1
Bilanzgewinn	51,7	45,8

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich vor allem durch geringere Ausgaben für die Instandhaltung und sonstige betriebliche Aufwendungen. Auf der Ertragsseite erhöhten sich die Umsatzerlöse geringfügig.

Das positive Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb verringerte sich durch eine geringere Vergütung für die Einspeisung von Strom durch die Fotovoltaikanlagen.

Dem Jahresüberschuss entsprechend ist nach erforderlicher Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (TEUR 69,0) eine Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen erfolgt.

Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Die Finanzlage - Liquidität und Zahlungsbereitschaft - ist ohne Bedenken.

Aufgrund der vorliegenden Planzahlen für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau ist auch im laufenden Geschäftsjahr die Zahlungsbereitschaft gegeben.

Kennzahlen

		2022 %	2021 %
Eigenkapitalquote	<u>bilanziertes Eigenkapital</u> Bilanzsumme	55,8	55
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u> Bilanzsumme	93,6	94
Anlagenabnutzungsgrad	<u>kum. AfA auf Sachanlagen</u> AK + HK Sachanlagen	42,2	42,2
Eigenkapital-Rentabilität	<u>Jahresüberschuss vor. ErtragSt.</u> Eigenkapital	5,9	3,2
Gesamrentabilität	<u>JÜ vor ErtragSt. + FK-Zinsen</u> Eigenkapital	6,9	4,4
Fremdkapitalkostensatz	<u>FK-Aufwendungen</u> langf. FK	1,5	1,7

Gewinnverteilungsbeschluss

	EUR	EUR	EUR
Von dem sich aus der Erstellung des Jahresabschlusses 2022 ergebenden			
<u>Jahresüberschuss</u> in Höhe von			685.260,67
wurden bereits		69.000,00	
der gem. § 7 Abs. 2 GenG zu bildenden			
<u>gesetzlichen Rücklage</u> zugeführt.			
Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung am 06.06.2023 beschlossen			
der <u>freien Rücklage</u>		564.575,70	
zuzuführen.		<hr/>	<u>633.575,70</u>
Der danach verbleibende			
<u>Bilanzgewinn</u> mit			<u>51.684,97</u>
sollte lt. Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verteilt werden:			
4,00 % <u>Dividende</u> auf Geschäftsguthaben			
per 01.01.2022	883.450,00		35.338,00
Zur <u>freien Rücklage</u>			<u>16.346,97</u>

Bauverein Papenburg eG



Siebrands



Leffers



Lüppens



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat des Bauverein Papenburg eG hat 2022 seine Überwachungsfunktion pflichtgemäß erfüllt. Er fasste die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beschlüsse.

In 4 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat umfassend über die Lage der Genossenschaft, insbesondere auch über die Neubau- und Modernisierungstätigkeit, unterrichtet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover durch. Die Prüfungsbescheinigung gem. § 53 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder stimmten dem Prüfungsergebnis zu.

Der Jahresabschluss per 31.12.2022 sowie der Bericht des Vorstandes wurden dem Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 06. Juni 2023 vorgetragen und einstimmig genehmigt. Die erforderlichen Beschlüsse zur Einstellung in die Ergebnismrücklagen wurden gefasst. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Bericht des Vorstandes zuzustimmen,
- den vom Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022 zu billigen einschl. der Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

Laut Satzung scheidet turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Herr Jürgen Brelage aus.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Papenburg, im Juni 2023

Jürgen Brelage
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.198,00	4.562,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.852.548,29		18.086.575,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	138.867,00		147.802,00
3. Grundstücke ohne Bauten	80.235,73		80.235,73
4. Technische Anlagen	94.791,00		107.570,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.836,00		74.228,00
6. Anlagen im Bau	1.159.249,68		195.185,51
7. Bauvorbereitungskosten	101.408,43		52.761,43
8. Geleistete Anzahlungen	1.260,00		0,00
		19.489.196,13	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
		<u>19.492.144,13</u>	<u>18.749.669,91</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	723.760,14		651.607,22
2. Andere Vorräte	9.225,85		15.558,82
		732.985,99	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.560,76		14.331,45
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.867,00		12.857,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	47.821,23		12.286,94
		62.248,99	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		548.061,72	495.023,85
		<u>1.343.296,70</u>	<u>1.201.666,26</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.676,01	2.345,61
Bilanzsumme		<u>20.839.116,84</u>	<u>19.953.681,78</u>

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.530,40		45.020,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>887.378,32</u>		<u>883.970,00</u>
		913.908,72	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 781,68 (Vorjahr EUR 2.370,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.272.000,00		1.203.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	520.000,00		520.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.859.000,00</u>		<u>8.284.000,00</u>
		10.651.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	685.260,67		344.994,92
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>633.575,70</u>	<u>51.684,97</u>	<u>299.135,33</u>
		11.616.593,69	10.981.849,59
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	0,00		231,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>65.870,00</u>		<u>71.310,00</u>
		65.870,00	71.541,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.748.503,05		7.779.801,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	162.689,29		166.729,99
3. Erhaltene Anzahlungen	817.973,76		714.913,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.007,15		22.164,57
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	307.944,43		123.133,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>74.440,15</u>		<u>73.022,28</u>
davon Im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 492,23 (Vorjahr EUR 57,47) davon aus Steuern: EUR 1.737,52 (Vorjahr EUR 561,03)		9.136.557,83	8.879.765,94
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		20.095,32	20.525,25
Bilanzsumme		20.839.116,84	19.953.681,78

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.018.934,04		2.993.243,25
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.022,38	3.057.956,42	46.980,66
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		72.152,92	16.222,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.647,50	5.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		40.978,09	77.998,31
		3.195.734,93	3.139.444,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.074.077,51		1.283.873,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	450,21	1.074.527,72	385,03
6. Rohergebnis		2.121.207,21	1.855.185,91
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	456.081,36		474.775,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 5.244,20 (Vorjahr: EUR 5.361,16)	114.444,14	570.525,50	111.472,25
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		584.658,65	576.951,49
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		101.720,76	145.849,78
		864.302,30	546.136,78
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45,00	45,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		111,63	233,88
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		116.351,85	135.985,28
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.485,86	5.209,74
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		745.621,22	405.220,64
15. Sonstige Steuern		60.360,55	60.225,72
16. Jahresüberschuss		685.260,67	344.994,92
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		633.575,70	299.135,33
18. Bilanzgewinn		51.684,97	45.859,59

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Papenburg eG hat ihren Sitz in Papenburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Osnabrück (Reg. Nr. 120021) eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (3 – 6 Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt; sie umfassen eigene Leistungen bei Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt sind in den Herstellungskosten € 24.647,50 (Vorjahr: € 5.000,00) aktivierte Eigenleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohn- und Geschäftsbauten 80 Jahre
- Außenanlagen 15 - 20 Jahre
- Photovoltaikanlagen 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 - 13 Jahre

Nach Durchführung und Abschluss von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauer der betreffenden Objekte. Für Bauten, deren Nutzungsdauer in früheren Jahren zu lang eingeschätzt wurde, erfolgt eine Verkürzung der Nutzungsdauer.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 netto werden im Zugangsjahr in Anlehnung an die steuerrechtlichen Regelungen in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen und andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Leerstandsbedingt wurden die Unfertigen Leistungen in Höhe von € 4.060,00 (Vorjahr: 2.800,00) pauschalwertberichtigt. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Sämtliche Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 913.908,72 (Vorjahr: € 928.990,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2022	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.203.000,00 (1.168.500,00)	0,00 (0,00)	69.000,00 (34.500,00)	1.272.000,00 (1.203.000,00)
Bauerneuerungs- Rücklage	520.000,00 (520.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	520.000,00 (520.000,00)
Andere Ergebnis- Rücklagen	8.284.000,00 (8.004.000,00)	10.424,30 (15.364,67)	564.575,70 (264.635,33)	8.859.000,00 (8.284.000,00)
	10.007.000,00	10.424,30	633.575,70	10.651.000,00
() Vorjahr	(9.692.500,00)	(15.364,67)	(299.135,33)	(10.007.000,00)

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Dotierung der Sonstigen Rückstellungen erfolgt für Kosten der Hausbewirtschaftung, Prüfungs- und Abschlusskosten sowie für Urlaubsansprüche.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 7.911.192,34 (Vorjahr: € 7.946.531,78) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 815,91 (Vorjahr: € 891,49) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind die folgenden wesentlichen (> € 1.000,00) periodenfremden und bzw. außerordentlichen Erträge und Aufwendungen (-) enthalten:

	€	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge:		
Erträge aus		
- Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	2.573,47	4.287,46
- früheren Jahren	1.132,78	4.434,51
- dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	44.473,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen	0,00	-28.296,05
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	0,00	-1.656,99
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, Vorjahre	0,02	1.125,71
Gewerbsteuer, Vorjahre	0,40	-1.026,00

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 750,00 (Vorjahr: € 750,00).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

Nachtragsbericht

Nach der Corona-Pandemie sind derzeit - insbesondere ausgelöst durch den Ukrainekrieg - gleich mehrere Krisenbereiche zu beobachten, die zu neuen Risiken für die Wohnungsunternehmen führen. Aktuell sind das vor allem die dramatisch gestiegenen Energiekosten und die deutlich steigenden Baukosten und Zinsen. Diese Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. 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.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 im Durchschnitt 13 Arbeitnehmer (davon eine Teilzeitbeschäftigte, drei geringfügig Beschäftigte und einen Auszubildenden).

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 1. Januar 2022	1.021
Zugänge	55
Abgänge	<u>61</u>
Stand am 31. Dezember 2022	<u>1.015</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 3.416 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um € 3.408,12 (Vorjahr: € 5.552,33 vermindert) erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 1.820,00 (Vorjahr: € 6.760,00 vermindert) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 888.160,00 (Vorjahr: € 886.340,00).

Zuständiger Prüfungsverband

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

Organe

Mitglieder des Vorstandes

Marita Siebrands	Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Theo Leffers	Bankkaufmann
Guido Lüppens	Diplom- Bauingenieur

Mitglieder des Aufsichtsrates

Winfried Nehe	bis 30.06.2022	- Vorsitzender -	Stadt-Oberamtsrat i.R.
Jürgen Brelage	ab 01.07.2022	- Vorsitzender -	Betriebswirt VWA
Silvia Christen		- stellv. Vorsitzende -	Lehrerin
Hilke Thiel		- Schriftführerin -	Rechtsanwältin
Florian Zumsande	ab 01.07.2022	- stellv. Schriftführer -	Dipl. Wirtschafts- Ingenieur
Ursula Buse			Gärtnermeisterin

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 685.260,67 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 69.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 564.575,70 in die Anderen Ergebnismrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 51.684,97 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2022 in Höhe von € 883.450,00	35.338,00
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen - Freie Rücklagen	<u>16.346,97</u>
	<u>51.684,97.</u>

Papenburg, den 06.06.2023

Der Vorstand:



Siebrands



Leffers



Lüppens

Anlagepiegel

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen				Buchwerte		
	Stand am 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Stand am 31.12.2022 EUR	Stand am 01.01.2022 EUR	Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand am 31.12.2022 EUR	Stand am 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.289,90	0,00	0,00	0,00	47.289,90	42.727,90	2.364,00	0,00	0,00	45.081,90	2.198,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.485.189,44	311.789,88	0,00	0,00	31.796.979,32	13.398.814,20	545.796,83	0,00	0,00	13.944.411,03	17.852.548,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	176.088,12	0,00	0,00	0,00	176.089,12	28.287,12	8.935,00	0,00	0,00	37.222,12	138.867,00
Grundstücke ohne Bauten	80.235,73	0,00	0,00	0,00	80.235,73	0,00	0,00	0,00	0,00	80.235,73	80.235,73
Technische Anlagen	255.595,98	0,00	0,00	0,00	255.595,98	148.025,98	12.779,00	0,00	0,00	160.804,98	94.791,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.003,54	1.391,82	6.572,08	0,00	189.823,28	97.775,54	14.783,82	6.572,08	0,00	105.987,28	60.836,00
Anlagen im Bau	185.185,51	964.064,17	0,00	0,00	1.159.249,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.159.249,68	185.185,51
Bauvorbereitungskosten	52.761,43	48.647,00	0,00	0,00	101.408,43	0,00	0,00	0,00	0,00	101.408,43	52.761,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.260,00	0,00	0,00	1.260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.260,00	0,00
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	32.417.080,75	1.327.132,87	6.572,08	0,00	33.737.621,54	13.672.702,84	582.284,65	6.572,08	0,00	14.248.425,41	18.489.196,13
Anlagevermögen insgesamt	32.465.100,65	1.327.132,87	6.572,08	0,00	33.795.661,44	13.715.430,74	584.658,65	6.572,08	0,00	14.293.517,31	19.492.144,13
											18.749.689,91

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt 31.12.2022	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit		gesichert EUR	über 5 Jahre EUR	
		bis zu 1 Jahr EUR	bis zu 5 Jahre EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.748.503,05 (7.779.801,79)	583.949,58 (692.337,57)	1.971.439,66 (2.097.137,72)	5.193.113,81 (4.990.326,50)	7.748.503,05 (7.779.801,79)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	162.689,29 (168.729,99)	4.122,31 (4.111,68)	16.325,13 (16.277,12)	142.241,85 (146.341,19)	162.689,29 (168.729,99)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	817.973,76 (714.913,45)	817.973,76 (714.913,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.007,15 (22.164,57)	25.007,15 (22.164,57)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	307.944,43 (123.133,86)	307.944,43 (123.133,86)				
Sonstige Verbindlichkeiten	74.440,15 (73.022,28)	60.935,09 (59.517,22)	13.505,06 (13.505,06)			
Gesamtbetrag	9.136.557,83 (8.879.765,94)	1.799.932,32 (1.616.176,35)	2.001.269,65 (2.126.919,90)	5.335.355,66 (5.136.667,69)	7.911.192,34 (7.946.531,78)	GPR (GPR)

1) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahr

