

GESCHÄFTSBERICHT

2 0 2 1



seit 1929

Gemeinnützige Baugenossenschaft

Pfalzel eG

Geschäftsentwicklung der Genossenschaft

Investitionen 2021

Im Geschäftsjahr 2021 wurde wie geplant mit der energetischen Modernisierungsmaßnahme im Mittelweg begonnen, die noch ausstehenden Restarbeiten werden bis Sommer 2022 abgeschlossen sein.

Die bis zum 31.12.2021 angefallenen Kosten beliefen sich auf 520.601,26 €. Die veranschlagten Kosten von 600.000 € werden nach heutigem Standpunkt um ca. 70.000 Euro überschritten, hauptsächlich bedingt durch den Einbau neuer Garagentore, die Komplettsanierung der Treppenhäuser sowie durch erforderliche Flachdachsanierungen von vier Garagen.

Nach abgeschlossener Maßnahme erhalten die Mieter eine bereits angekündigte adäquate Mieterhöhung.

Bestandserhaltung/Modernisierung

Auch im Geschäftsjahr 2021 stand die Bestandserhaltung und Modernisierung im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik, um die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen nach wie vor sicherzustellen.

Neben Einzelmodernisierungen von 6 WE und in die Pflege und Verbesserung der Gebäude und deren Umfeld hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt 432.368,60 € investiert.

Durch das Unwetter am 15.07.2021 wurden vier unserer Wohnhäuser in Trier-Ehrang stark in Mitleidenschaft gezogen. Betroffen sind die Objekte Alemannenstr. 4 mit 16 WE, Gotenstr. 47 mit 4 WE, Gotenstr. 30-32 mit 12 WE und die Kyllstr. 45 mit 6 WE.

In allen Wohnhäusern erfolgt eine Komplettsanierung der Keller sowie der teilweise auch zu Wohnzwecken genutzten Kellerräume. In der Kyllstr. 45 sind zusätzlich 2 EG-Wohnungen betroffen.

Die erforderlichen Sanierungsarbeiten werden größtenteils durch eine uns von der Versicherung benannten Firma ausgeführt.

Wir hoffen, dass alle Mieter im Sommer des Geschäftsjahres 2022 ihre Keller und Wohnräume wieder nutzen können.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen unter Berücksichtigung der Stellplatz- und Garagenmiete belief sich im Dezember 2021 auf 5,93 €/qm.

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr betragen 12.159,09 € (Vorjahr 16.600,00 €).

Diese sind hauptsächlich auf erforderliche Komplettrenovierungen mehrerer Wohnungen älteren Baujahrs zurückzuführen.

Mieterhöhung

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Mieterhöhungen wie im Vorjahr für öffentlich geförderte Wohnungen gemäß vorliegenden Bewilligungsbescheiden der ISB – Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, wegen Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, aufgrund Staffelnutzungsgebührenvereinbarungen lt. Mietvertrag sowie nach durchgeführten Wohnungsmodernisierungen.

Geschäftsergebnis

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von 747.069,12 € (VJ 606.219,45 €) erwirtschaftet.

Die Erwartungen wurden weitestgehend erfüllt. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4% noch eine Stärkung des Eigenkapitals (712.000 €).

Kennzahlen

1. Bewirtschafteter Bestand	2021	2020
Häuser	92	92
Mietwohnungen	498	498
davon öffentlich gefördert	379	379
frei finanziert	119	119
Garagen	226	226
Stellplätze	270	268
Wohnfläche (qm)	34.634,59	34.634,59

2. Jahresabschlusskennzahlen	2021	2020
	T €	T €
Bilanzsumme	32.189	32.200
Sachanlagevermögen	31.301	31.292
Investitionen in Sachanlagen	686	224
Eigenkapital	9.596	8.846
Umsatzerlöse	3.163	3.104
Jahresüberschuss	747	606
	€/qm	€/qm
durchschnittl. Wohnungsmiete 12/21 incl. GA+SP	5,93	5,89
Instandhaltungskosten/Jahr	9,87	10,80
	%	%
Bilanzielle Eigenkapital-Quote	29,81	27,47
Fluktuationsquote	5,20	6,60
Leerstandsquote 12/21 (4 WE)	0,80	0,20
davon modernisierungsbedingt (4 WE)	0,80	0,20

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2 0 2 1

I. Bilanz

II. Gewinn- und Verlustrechnung

III. Anhang

IV. Bericht des Aufsichtsrates

der

**Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Pfalzel eG**

Scholasterei 12
54293 Trier

I. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		460,00	2.307,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.223.321,63		31.231.762,83
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47		25.058,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.893,00		26.935,50
Bauvorbereitungskosten	0,00	31.301.273,10	7.912,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		31.301.733,10	31.293.975,80
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	445.617,55		386.409,43
Andere Vorräte	4.061,85	449.679,40	7.290,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.998,28		3.820,05
Sonstige Vermögensgegenstände	8.542,36	18.540,64	1.858,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		418.589,24	506.829,44
BILANZSUMME		32.188.542,38	32.200.182,75

I. Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	77.400,00		13.170,99
der verbleibenden Mitglieder	850.046,48		876.383,33
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	927.446,48	1.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.153,52 €			(1.416,67)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.148.000,00		1.073.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.535.000,00		1.465.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.610.000,00</u>	8.293.000,00	5.112.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.592,29		1.895,33
Jahresüberschuss	747.069,12		606.219,45
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>373.000,00</u>	375.661,41	303.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		9.596.107,89	8.846.069,10
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		27.500,00	26.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.973.188,27		22.813.638,58
Erhaltene Anzahlungen	381.732,67		372.614,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.162,67		27.212,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	102.704,83		12.501,01
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>47.981,61</u>	22.539.770,05	74.495,55
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 938,48 €			(909,38)
Rechnungsabgrenzungsposten		25.164,44	27.151,11
BILANZSUMME		<u>32.188.542,38</u>	<u>32.200.182,75</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.157.383,95		3.098.798,79
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.669,55</u>	3.163.053,50	5.670,02
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		59.208,12	-14.826,29
Andere Aktivierte Eigenleistungen		63.528,29	90.362,00
Sonstige betriebliche Erträge		43.240,53	15.191,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>861.539,03</u>	<u>777.480,80</u>
Rohergebnis		2.467.491,41	2.417.715,42
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	396.178,83		409.111,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>95.167,68</u>	491.346,51	97.154,55
davon für Altersversorgung 3.253,55 €			(3.253,55)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		670.451,47	654.439,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		89.525,72	75.878,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		467.646,75	573.521,79
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>725,84</u>	<u>723,75</u>
Ergebnis nach Steuern		747.795,12	606.885,45
Sonstige Steuern		726,00	666,00
Jahresüberschuss		747.069,12	606.219,45
Gewinnvortrag		1.592,29	1.895,33
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>373.000,00</u>	<u>303.000,00</u>
BILANZGEWINN		375.661,41	305.114,78

III. Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Pfalzel eG wurde am 08.02.1929 gegründet und hat ihren Sitz in Trier-Pfalzel.

Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Wittlich unter der Nr. 1045 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden über 5 Jahre linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen Lizenzen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der Abschreibung bewertet.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der Abschreibung bewertet.

Zugänge

Die Sachanlagenzugänge in 2021 sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Eigene technische Leistungen (Regiebetrieb) wurden aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens mit T€ 63,5 ermittelt und bei Grundstücken mit Wohnbauten aktiviert.

Abschreibungen

Die Gebäude werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig mit 1,25% abgeschrieben. Aufgrund erhöhter Baukosten werden bei verschiedenen Objekten 2% abgeschrieben.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Separate Garagen sowie die Außenanlagen der Wohnanlage in Kordel werden auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände und die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 20% jährlich abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, ohne Zuschlag für das Umlagenausfallwagnis, ausgewiesen.

Andere Vorräte

Der Heizölbestand ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Den erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive RAP

Es werden Tilgungsnachlässe ausgewiesen, die über die Belegungsbindung von 15 Jahren ratierlich erlöswirksam aufgelöst werden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

I. Bilanz

1. verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchung €	Abschreibung (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2021 €	Abschreibung Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.232,91	0,00	0,00	0,00	8.772,91	460,00	1.847,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	43.809.777,78	637.836,05	0,00	7.912,00	13.232.204,20	31.223.321,63	654.189,25
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47	0,00	0,00	0,00	0,00	25.058,47	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	161.868,16	40.373,22	81.550,33	0,00	67.798,05	52.893,00	14.415,22
Bauvorbereitungskosten	7.912,00	0,00	0,00	-7.912,00	0,00	0,00	0,00
	44.004.616,41	678.209,27	81.550,33	0,00	13.300.002,25	31.301.273,10	668.604,47
INSGESAMT	44.013.849,32	678.209,27	81.550,33	0,00	13.308.775,16	31.301.733,10	670.451,47

2. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Ge- schäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	1.073.000,00	0,00	75.000,00	0,00	1.148.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	1.465.000,00	0,00	70.000,00	0,00	1.535.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	5.112.000,00	270.000,00	228.000,00	0,00	5.610.000,00
Gesamt	7.650.000,00	270.000,00	373.000,00	0,00	8.293.000,00

3. Die Position "Unfertige Leistungen" mit 445.617,55 € (Vorjahr 386.409,43 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position "Erhaltene Anzahlungen" gegenüberstehen.

5. Die ausgewiesenen Mietforderungen in Höhe von 9.998,28 € sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 8.542,36 € haben keine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Verbindlichkeiten

	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1-5 Jahre	davon über 5 Jahre	gesichert durch GPR
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	21.973.188,27	875.164,32	21.098.023,95	3.203.136,89	17.894.887,06	21.973.188,27
(Vorjahr)	(22.813.638,58)	(848.319,32)	(21.965.319,26)	(3.246.548,46)	(18.718.770,80)	(22.813.638,58)
Erhaltene Anzahlungen	381.732,67	381.732,67				
(Vorjahr)	(372.614,82)	(372.614,823)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.162,67	34.162,67				
(Vorjahr)	(27.212,58)	(27.212,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	102.704,83	102.704,83				
(Vorjahr)	(12.501,01)	(12.501,01)				
Sonstige Verbindlichkeiten	47.981,61	5.154,27	42.827,34	42.827,34		
(Vorjahr)	(74.495,55)	(34.816,76)	(39.678,79)	(39.678,79)		
GESAMTBETRAG	22.539.770,05	1.398.918,76	21.140.851,29	3.245.964,23	17.894.887,06	21.973.188,27
(Vorjahr)	(23.300.462,54)	(1.295.464,49)	(22.004.998,05)	(3.286.227,25)	(18.718.770,80)	(22.813.638,58)

GPR = Grundpfandrecht

Aufwendungsdarlehen, für die nach § 47 Abs, 1 Nr. 1 WoFG in Verbindung mit § 88 Abs. 3 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, werden mit ihrem Nennwert passiviert.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen am 31.12.2021 keine Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten.
Am 31.12.2021 bestehen folgende nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen:
Die Bescheide hinsichtlich der Straßenausbaubeiträge Eltzstraße sind entgegen der Aussage der Stadtverwaltung Trier im Geschäftsjahr 2021 nicht eingegangen und werden voraussichtlich im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von ca. 40.000 Euro erwartet.
2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter		
Mitarbeiter Regiebetrieb	4	
Hauswarte		5
GESAMT	4	5

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01. 2021	615	4.389
Zugang 2021	34	278
Abgang 2021	46	401
Bestand 31.12.2020	603	4.266

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 26.336,85 € vermindert.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Martin Polis	AR-Vors.	Betriebswirt
Dietmar Arnold	stellv. Vors.	Rentner
Waldemar Sowka		Rentner
Thiel Wolfgang		Schreiner
Hans Bohn bis 03.03.21		- verstorben -

6. Mitglieder des Vorstandes:

Maria Kern-Quiring
Christina Hoffmann
Johannes Neukirch

8. Forderungen an den Vorstand und an den Aufsichtsrat bestehen am Bilanzstichtag nicht.

E. WEITERE ANGABEN

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 747.069,12 €. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 75.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 70.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 228.000,00 € in die Anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.592,29 € ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 375.661,41 € wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das am 01.01.2021 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 876.383,33 €	35.055,32 €
2. Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen	339.000,00 €
3. Vortrag des Restbetrages auf das Geschäftsjahr 2022	1.606,09 €

Der Vorstand

Trier, den 21. April 2022


Kern-Quiring


Hoffmann


Neukirch

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

In der am 17.09.2021 stattgefundenen ordentlichen Mitgliederversammlung erfolgten keine Neuwahlen zum Aufsichtsrat.

Herr Hans Bohn wäre turnusmäßig ausgeschieden, ist jedoch leider bereits am 03.03.2021 verstorben.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Martin Polis	Vorsitzender
Herr Dietmar Arnold	stellvertr. Vorsitzender
Herr Waldemar Sowka	
Herr Wolfgang Thiel	

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Jahr 2021 wahrgenommen. Er ließ sich in mehreren gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten.

In gemeinsamer Beratung wurden die für notwendig erachteten Maßnahmen diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse, coronabedingt teilweise auch schriftlich, gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat in mehreren Sitzungen die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht überprüft, es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf fand vom 07.07. – 22.07.2021 in den Büroräumen der Baugenossenschaft statt. Der Prüfer bestätigte in einer gesonderten Sitzung, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.

Im Geschäftsjahr 2022 scheidet turnusmäßig Herr Dietmar Arnold und Herr Waldemar Sowka als Aufsichtsratsmitglieder aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und schlägt vor, den Jahresabschluss 2021 zu genehmigen und den Bilanzgewinn, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Für die im Jahre 2021 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank aus. Dieser Dank ist verbunden mit dem Wunsch auf eine weiterhin vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Trier, April 2022 Martin Polis,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BERICHT ÜBER DAS PRÜFUNGSERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES 2020

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat in der Zeit vom 07.07. – 22.07.2021 die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 vorgenommen.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 92 Häuser mit 497 Wohnungen und der Geschäftsstelle sowie 494 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach §1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grund-

sätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 606. Das Ergebnis ist überwiegend auf das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 22. Juli 2021

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland-Westfalen e.V.