GESCHÄFTSBERICHT

2024

Neues Projekt Rothildisstraße

seit 1929

Gemeinnützige Baugenossenschaft

Pfalzel eG

Geschäftsentwicklung der Genossenschaft

Bestandserhaltung/Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2024 stand wie im letzten Jahr die Bestandserhaltung und Modernisierung im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik, um die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen nach wie vor sicherzustellen.

Neben Einzelmodernisierungen von 8 WE und in die Pflege und Verbesserung der Gebäude und deren Umfeld hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt 1.037.817,84 € investiert (VJ 730.925 €).

Hierunter fallen größere Positionen wie
Heizungsumstellung Scholasterei – 351.024,63 €
Erneuerung von 3 Heizanlagen – 54.308,01 €
Abbruch/Neubau Garagen Alemannenstr. – 70.136,30 €
Erneuerung Garagendächer Eltzstr. – 13.299,58 €
Erneuerung von Balkonen – 32.539,46 €

Geplante Investitionen

Der ursprünglich für 2024 vorgesehene Fassadenanstrich am Objekt Pfalzeler Straße 7 konnte wegen Bauarbeiten der Deutschen Bahn und hierdurch bedingten Straßenumleitungen 2024 nicht durchgeführt werden und muss auf 2025 verschoben werden.

Stark in die Jahre gekommene Balkone am Objekt Naumborn müssen entsprechend dem Grad der Beschädigung je nach Dringlichkeit über die nächsten Jahre komplett erneuert werden.

Ebenso sind Erneuerungen von einzelnen Garagendächern vorgesehen.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen unter Berücksichtigung der Stellplatz- und Garagenmiete belief sich im Dezember 2024 auf 6,27 €/qm.

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr betrugen 21.977,40 € (Vorjahr 22.070,79 €).
Diese sind hauptsächlich auf erforderliche Komplettrenovierungen mehrerer Wohnungen älteren Baujahrs zurückzuführen.

Mieterhöhung

Im Geschäftsjahr 2024 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 Staffelnutzungsgebühr-Vereinbarungen lt. Mietvertrag sowie nach durchgeführten Wohnungsmodernisierungen

Geschäftsergebnis

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss in Höhe von 562.278,78 €
(VJ 714.084,49 €) erwirtschaftet.

Die Erwartungen wurden weitestgehend erfüllt.
Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4% noch eine Stärkung des Eigenkapitals von 526.000,00 € (VJ 677.000,00).

Kennzahlen

1. Bewirtschafteter Bestand	2024	2023
Häuser	92	92
Mietwohnungen	498	498
davon öffentlich gefördert	244	244
frei finanziert	254	254
Garagen	226	226
Stellplätze	270	270
Wohnfläche (qm)	34.634,59	34.634,59

2. Jahresabschlusskennzahlen	2024	2023
	T €	T €
Bilanzsumme	32.015	32.446
Sachanlagevermögen	30.137	30.420
Investitionen in Sachanlagen	1.049	722
Eigenkapital	11.425	10.872
Umsatzerlöse	3.415	3.214
Jahresüberschuss	562	714
	€/qm	€/qm
durchschnittl. Wohnungsmiete 12/24 incl. GA+SP	6,27	6,15
Instandhaltungskosten/Jahr	20,15	12,96
	%	%
Bilanzielle Eigenkapital-Quote	35,69	33,51
Fluktuationsquote	4,62	4,62
Leerstandsquote 12/24 (1 WE)	0,20	1,20
davon modernisierungsbedingt (1 WE)	0,20	1,20

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2 0 2 4

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 2024

A K T I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN	**€**	**€**	**€**
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		**0,00**	**0,00**
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	**30.063.607,87**		**30.373.522,77**
Grundstücke ohne Bauten	**25.058,47**		**25.058,47**
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**48.248,00**	**30.136.914,34**	**21.224,00**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**30.136.914,34**	**30.419.805,24**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	**493.200,61**		**523.405,29**
Andere Vorräte	**4.175,00**	**497.375,61**	**12.816,00**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	**9.422,46**		**8.561,68**
Sonstige Vermögensgegenstände	**96.367,40**	**105.789,86**	**120.096,46**
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**1.274.742,29**	**1.361.710,57**
B I L A N Z S U M M E		**32.014.822,10**	**32.446.395,24**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2024

P A S S I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
EIGENKAPITAL	**€**	**€**	**€**
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	**13.800,00**		**20.000,00**
der verbleibenden Mitglieder	**930.382,77**	**944.182,77**	**898.042,67**
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.417,23 €			**(1.957,33 €)**
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	**1.342.000,00**		**1.285.000,00**
Bauerneuerungsrücklage	**1.754.000,00**		**1.680.000,00**
Andere Ergebnisrücklagen	**7.101.000,00**	**10.197.000,00**	**6.631.000,00**
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	**2.062,90**		**1.161,91**
Jahresüberschuss	**562.278,78**		**714.084,49**
Einstellung in Ergebnisrücklagen		**281.000,00**	**357.000,00**
EIGENKAPITAL INSGESAMT		**11.424.524,45**	**10.872.289,07**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		**28.100,00**	**27.000,00**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**19.964.111,09**		**20.892.018,69**
Erhaltene Anzahlungen	**444.517,53**		**520.779,16**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	**40.544,97**		**40.517,92**
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	**55.713,55**		**27.442,42**
Sonstige Verbindlichkeiten	**38.106,08**	**20.542.993,22**	**45.156,88**
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.050,52 €			**(1.012,47 €)**
Rechnungsabgrenzungsposten		**19.204,43**	**21.191,10**
B I L A N Z S U M M E		**32.014.822,10**	**32.446.395,24**

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse	**€**	**€**	**€**
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	**3.408.372,20**		**3.208.097,48**
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**6.129,48**	**3.414.501,68**	**5.679,06**
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		**30.204,68**	**74.803,00**
Andere Aktivierte Eigenleistungen		**79.240,75**	**111.789,85**
Sonstige betriebliche Erträge		**19.909,69**	**47.395,06**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		**1.332.233,48**	**1.032.297,90**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	**340.438,96**		**427.584,72**
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	**80.174,16**	**420.613,12**	**104.603,27**
davon für Altersversorgung 253,00 €			**(3.772,26 €)**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**717.196,19**	**696.043,28**
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**92.744,39**	**71.806,22**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**23.646,09**	**12.440,74**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**380.639,63**	**412.393,19**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**727,94**	**726,12**
Ergebnis nach Steuern		**562.938,78**	**714.750,49**
Sonstige Steuern		**660,00**	**666,00**
Jahresüberschuss		**562.278,78**	**714.084,49**
Gewinnvortrag		**2.062,90**	**1.161,91**
Einstellung in Ergebnisrücklagen		**281.000,00**	**357.000,00**
B I L A N Z G E W I N N		**283.341,68**	**358.246,40**

III. Anhang des Jahresabschlusses 2024

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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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 2024 sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.
Eigene technische Leistungen (Regiebetrieb) wurden aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens mit T€ 79,2 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 liegt der Abschreibungssatz bei verschiedenen Objekten bei 2%.
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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen
Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, ohne Zuschlag für das Umlagenausfallwagnis, ausgewiesen.
Auf die Unfertigen Leistungen wurde ein Wertabschlag für leerstehende Wohnungen in Höhe von 0,63% angesetzt, zudem wurde ein Wertabschlag in Höhe der nicht abrechnungsfähigen CO2 Kosten gebildet.

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 2024

I. Bilanz

1. verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäfts-jahres	Abgänge des Geschäfts-jahres	Umbuchung	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert 31.12.2024	Abschreibung Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens-gegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.232,91	0,00	0,00	0,00	9.232,91	0,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	44.965.402,72	391.077,76	0,00	0,00	15.292.872,61	30.063.607,87	700.992,66
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47	0,00	0,00	0,00	0,00	25.058,47	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Ge-schäftsausstattung	121.793,90	43.227,53	18.900,00	0,00	97.873,43	48.248,00	16.203,53
	45.112.255,09	434.305,29	18.900,00	0,00	15.390.746,04	30.136.914,34	717.196,19
INSGESAMT	**45.121.488,00**	**434.305,29**	**18.900,00**	**0,00**	**15.399.978,95**	**30.136.914,34**	**717.196,19**

2. Die Position "Unfertige Leistungen"mit 493.200,61 € (Vorjahr 523.405,29 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position "Erhaltene Anzahlungen" gegenüberstehen.

3. Die ausgewiesenen Mietforderungen in Höhe von 9.422,46 € sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 96.367,40 € haben wie im Vorjahr keine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	1.285.000,00	0,00	57.000,00	0,00	1.342.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	1.680.000,00	0,00	74.000,00	0,00	1.754.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	6.631.000,00	320.000,00	150.000,00	0,00	7.101.000,00
Gesamt	**9.596.000,00**	**320.000,00**	**281.000,00**	**0,00**	**10.197.000,00**

5. 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	19.964.111,09	843.275,84	19.120.835,25	3.288.975,34	15.831.859,91	19.964.111,09
(Vorjahr)	(20.892.018,69)	(812.504,94)	(20.079.513,75)	(3.342.471,98)	(16.737.041,77)	(20.892.018,69)
Erhaltene Anzahlungen	444.517,53	444.517,53				
(Vorjahr)	(520.779,16)	(520.779,16)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.544,97	40.544,97				
(Vorjahr)	(40.517,92)	(40.517,92)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.713,55	55.713,55				
(Vorjahr)	(27.442,42)	(27.442,42)				
Sonstige Verbindlichkeiten	38.106,08	2.069,86	36.036,22	36.036,22		
(Vorjahr)	(45.156,88)	(4.822,94)	(40.333,94)	(40.333,94)		
GESAMTBETRAG	**20.542.993,22**	**1.386.121,75**	**19.156.871,47**	**3.325.011,56**	**15.831.859,91**	**19.964.111,09**
(Vorjahr)	**(21.525.915,07)**	**(1.406.067,38)**	**(20.119.847,69)**	**(3.382.805,92)**	**(16.737.041,77)**	**(20.892.018,69)**

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 31.12.2024 keine Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten.
Am 31.12.2024 bestehen keine wesentlichen nicht bilanzierten finanziellen Verpflichtungen.

2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter Regiebetrieb	2	
Hauswarte		3
GESAMT	3	3

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01. 2024	585	4.500
Zugang 2024	35	267
Abgang 2024	26	103
Bestand 31.12.2024	594	4.664

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 32.340,10 € erhöht.

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

6. Mitglieder des Vorstandes:
Christina Hoffmann
Johannes Neukirch

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Martin Polis	AR-Vors.	Betriebswirt
Dietmar Arnold	stellv. Vors.	Rentner
Waldemar Sowka		Rentner
Wolfgang Thiel		Schreiner
Dieter Buyna		Rentner

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

E. WEITERE ANGABEN

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 562.278,78 €.
Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 57.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 74.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 150.000,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 2.062,90 € ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 283.341,68 € wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das am 01.01.2024 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 898.042,67 €	35.921,71 €
2. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	245.000,00 €
3. Vortrag des Restbetrages auf das Geschäftsjahr 2025	2.419,97 €

Der Vorstand

Trier, 27. März 2025 Hoffmann Neukirch

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Da im Geschäftsjahr 2024 kein Aufsichtsratsmitglied ausgeschieden ist, erfolgten in der am 07.06.2024 stattgefundenen ordentlichen Mitgliederversammlung keine Wahlen.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:	Herr Martin Polis	Vorsitzender
	Herr Dietmar Arnold	stellvertr. Vorsitzender
	Herr Waldemar Sowka	
	Herr Wolfgang Thiel	
	Herr Dieter Buyna	

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Jahr 2024 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 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 2023 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf fand vom 13. – 29.05.2024 in den Büroräumen der Baugenossenschaft statt. Der Prüfer bestätigte in einer gesonderten Sitzung am 28.05.2024, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.

Im Geschäftsjahr 2025 scheiden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Herr Dietmar Arnold, Herr Waldemar Sowka und Herr Dieter Buyna aus.
Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und schlägt vor, den Jahresabschluss 2024 zu genehmigen und den Bilanzgewinn, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Für die im Jahre 2024 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, 15. April 2025 Martin Polis,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BERICHT ÜBER DAS PRÜFUNGSERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES 2023

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat in der Zeit vom 13.05. – 29.05.2024 die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 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.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 92 Häuser mit 497 Wohnungen und der Geschäftsstelle sowie 496 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet.

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 Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 714. 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, 29. Mai 2024

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