

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2022¹

Die Weltwirtschaft befand sich 2022 in weiten Teilen im Abschwung. In der ersten Jahreshälfte schwächte sich die Weltkonjunktur spürbar ab. Im zweiten Quartal ging die globale Produktion sogar zurück. Die wirtschaftliche Entwicklung ist regional von unterschiedlichen Problemen geprägt. Hohe Inflationsraten haben die US-Notenbank und viele weitere Zentralbanken veranlasst ihre Geldpolitik entschieden zu straffen. Hier sank das BIP im ersten Halbjahr 2022. Die Investitionen in Wohnbauten sanken stark, wohl nicht zuletzt, weil sich Kredite verteuerten. In einer Rezession befindet sich die USA aufgrund einer positiven Produktionslücke und anhaltendem privaten Konsum nicht.

In China veranlasst die strikte Null-Covid-Strategie die Regierung immer wieder dazu, wirtschaftliche Aktivitäten durch Lockdowns zu unterbinden. Außerdem schwelt eine Immobilienkrise, die Chinas Bausektor und Finanzsystem belastet. So sank in China die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal deutlich um 2,6 %.

In anderen Schwellenländern hing die Konjunktur vielfach davon ab, ob die Wirtschaft, wie etwa in Brasilien, von den hohen Rohstoffpreisen insgesamt profitiert oder, wie in Indien, von Ihnen belastet wird. In Russland sank die Produktion infolge der Sanktionen deutlich.

In der ersten Hälfte des Jahres 2022 expandierte die Wirtschaft des Euroraums mit Quartalsraten von 0,7 % und 0,8 % kräftig. Dabei stieg die Wertschöpfung vor allem in Dienstleistungsbereichen stark. Der private Verbrauch wurde angesichts des Wegfalls von Infektionsschutzmaßnahmen und der damit verbundenen Rückkehr von Konsummöglichkeiten spürbar ausgeweitet, obwohl die Realeinkommen wegen der hohen Inflation sanken.

Die Europäische Zentralbank reagiert mittlerweile auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise. So hat sie die Leitzinsen im Juli und im September 2022 um 0,5 % bzw. 0,75 % angehoben. Damit liegt der Hauptrefinanzierungssatz gegenwärtig bei 1,25 %, der Einlagesatz bei 0,75 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 1,5 %. Alle Leitzinsen inklusive des Einlagesatzes, der seit Juni 2014 negativ gewesen war, liegen also wieder im positiven Bereich.

Daten 2021-2024; Prognosen	2021	2022	2023	2024
Reales Bruttoinlandsprodukt	5,2 %	3,0 %	0,3 %	2,1 %
Verbraucherpreise	2,6 %	+8,4 %	+8,4 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	7,7 %	6,7 %	7,3 %	7,0 %

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschnellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Coronakrise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im Verarbeitenden Gewerbe zu verdanken.

	In Prozentpunkten	
	2021	2022
Bruttoinlandsprodukt	2,6 %	1,4 %
Private Konsumausgaben	0,2 %	2,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	0,2 %	0,1 %
Bauinvestitionen	0,0 %	- 0,3 %

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose- Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust - Herbst 2022

Die Arbeitslosenquote ist gesunken. Im Jahr 2022 gab es in Deutschland rund 1.250.000 Arbeitslose, dies ist ein Rückgang von 132.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2022 2,8 %.

346 Mrd. Euro betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau mit 62 % mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich gestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2022 insgesamt 45 Häuser mit 286 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 137 Garagen, 19 Stellplätze und 1 Werkstattgebäude. Davon sind 20 Wohnungen öffentlich gefördert (preisgebunden) und 266 Wohnungen frei finanziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um fast 60.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dieses eine Folge der höheren abgerechneten Leistungen insbesondere durch den Erstbezug des Neubaus Friedenstr. 122b.

Wie ein Großteil der Branche kaum über Wohnungsleerstand klagt, musste auch unsere Genossenschaft meistens nur kurzfristigen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum vorherigen Jahr weiterhin gestiegen. Insbesondere die Nachfrage nach energetisch sanierten Objekten ist deutlich gestiegen.

Aber auch kleine oder große 4-Zimmerwohnungen werden gesucht.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 15 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 2 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 18 Wohnungen neu vermietet (einschließlich interner Umzüge).

Erlösschmälerungen entstanden bei freigewordenen Wohnungen, die vor der Neuvermietung modernisiert wurden bzw. werden und bei freigewordenen Wohnungen, die vom Vorstand nicht sofort vermietet werden konnten bzw. Corona bedingt keine Besichtigungen möglich waren. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen im Geschäftsjahr 26.734,50 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 16.544,50 €; Vermietungsschwierigkeiten: 10.190,- €). Im Vorjahr haben die Erlösschmälerungen 19.367,30 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.206,08 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2022 fast 600.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 210.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Abschluss der energetischen Sanierung der Häuser Dunkelnberger Str. 3+5. Die Kosten in 2021 betrugen rund 50.000,- €. Der Keller der Häuser wurde isoliert und gedämmt. Es wurden Fundamente für Balkone errichtet. Es wurde eine Zentralheizung eingebaut, die Fenster

erneuert, das Dach gedämmt, die Fassade und die Kellerdecke gedämmt und es wurden Balkone errichtet. Außerdem wurden 4 Wohnungen kernsaniert. Die Kosten hierfür lagen bei rund 1.300.000,- €

2. Kernsanierung von zwei weiteren Wohnungen in der Friedenstr., die Kosten in Höhe von 143.222,90 € verursacht hat. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Türen, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
3. Umbau diverser Bäder. Dabei werden vorhandene Badewannen gegen Duschen getauscht.
4. Planungskosten für den 2. BA Neu-Löhdorf in Höhe von rund 124.000,- €
5. Bau- und Planungskosten für die Sanierung des Objektes Neu-Löhdorf 19 in Höhe von knapp 83.000,- €. Die geplanten Kosten für die energetische Sanierung des Objektes liegen bei 2.900.000,- €, finanziert durch öffentliche Mittel.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2023

Nach Möglichkeit werden alle frei werdenden Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert, sofern deren Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht. Vor allem werden die Wohnungen für den Einbau von Wasserzweischenzählern vorbereitet. Falls der Zugang der Wohnungen es möglich macht, werden entsprechende Wohnungen barrierefrei umgebaut.

Das noch benötigte Grundstück für den 2. BA Neu-Löhdorf soll gekauft werden. Die Baumaßnahme wird allerdings erstmal zurückgestellt.

Die Sanierung des Objektes Neu-Löhdorf 19 soll aufgenommen werden. Es werden Kosten von 2.900.000,- € erwartet, wovon etwa 2.000.000,- € in 2023 anfallen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2022 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.950,35 € auf 17.095.694,14 € vermindert. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 383.486,91 € (Hauptsächlich Sanierung Dkl. 3+5 + Wohnungssanierungen+ Baumaßnahmen Neu-Löhdorf) und Abschreibungen in Höhe von 567.331,51 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 183.844,60 € vermindert.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung des Bausparguthabens um insgesamt 151.233,28 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 7.553,68 € aus dem Bilanzgewinn 2021, durch die Einstellung von 150.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 20.000,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 190.502,57 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 20.502,57 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen des Grundstücksankaufs Neu-Löhdorf und diverser Umschuldungen in Höhe von 463.259,56 € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 571.282,33 €. Stichtagsbezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 2.806,82 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2022 erst im Januar 2023 eingezogen wurde. Insgesamt verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 191.997,46 €. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 13.557,03 €.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben und ist auch weiterhin gewährleistet.

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	34,1	33,1	32,3	35,1	39,4	40,9	40,4	38,8
Eigenkapitalrentabilität	%	3,3	2,4	2,0	2,5	0,5	1,2	2,2	2,2
Cashflow	T€	758	653	624	568	538	517	620	537
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,91	6,87	6,68	6,54	6,54	6,53	6,38	6,34
Instandhaltungskosten	€/qm	1,05	1,61	1,46	1,44	1,44	1,48	0,93	1,40
Fluktuationsquote	%	5,2	6,3	9,4	6,3	4,1	7,7	9,2	10,3
Leerstandquote	%	3,13	1,39	1,74	2,95	2,95	1,11	2,95	1,48
davon maßnahmebedingt	%	2,08	1,04	1,04	2,95	2,95	1,11	2,21	1,48

Ertragslage

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

	2022 T€	2021 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.975	1.915
Bestandsveränderungen	-15	50
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	5
Gesamtleistung	1.960	1.970
Andere betriebliche Erträge	0	0
Betriebsleistung	1.960	1.970
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	701	822
Personalaufwand	164	159
Abschreibungen	567	515
Andere betriebliche Aufwendungen	100	97
Zinsaufwand	173	180
Gewinnunabhängige Steuern	68	68
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.774	1.840
Betriebsergebnis	186	130
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	4	6
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	190	136
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	190	136

Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem wird weiterhin ausgebaut. Ein Grundsystem ist installiert, dieses wird noch weiterhin mit Daten und Zahlen überarbeitet und vervollständigt. Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Siedlung Ohligs: 40 Wohneinheiten, davon sind 35 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon sind 10 Wohnungen (teil-)modernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 114 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 31 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Die anderen Objekte sind neueren Baujahrs und müssen noch nicht saniert werden. Lediglich gewisse Anpassungen an den heutigen Standard müssen durchgeführt werden. Daraus lässt sich ableiten, dass mittelfristig gesehen noch 13 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 800.000,- Euro verursachen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine sind bereits abzusehen. Es ergab sich ein deutlicher Anstieg der Energiekosten. Dies betrifft dann die Mieter direkt durch die höheren Heiz- und Stromkosten, es betrifft aber auch die geplanten Baumaßnahmen und Instandhaltungen, da die Materialkosten deutlich steigen und die Verfügbarkeit weiter abnimmt. Außerdem steigen die Kapitalkosten.

Risiken der künftigen Entwicklung:

Die Altersstruktur unserer Mieter ist in den vergangenen Jahren zwar gesunken, ist aber immer noch relativ hoch, was in den kommenden Jahren zu einer höheren Fluktuationsquote führen könnte. Bedingt durch diese Umzüge, kann es tendenziell zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände mit den damit verbundenen Erlösschmälerungen kommen. Infolge der sinkenden Zahlungsmoral muss mit Forderungsausfällen gerechnet werden. Außerdem werden sich die städtischen Abgaben in höheren Betriebskosten niederschlagen, was sich negativ auf die Vermietung auswirken wird.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung:

Die oben genannte neue Marktlage bietet auch Chancen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden wir noch weitere spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen anbieten, um die Mieter noch länger an unsere Genossenschaft binden zu können und auch neuen Mietern in einem höheren Alter passenden Wohnraum anzubieten.

Durch die energetische Sanierung unserer Häuser wirken wir den steigenden Energiekosten entgegen, was sich bisher positiv auf die Vermietung auswirkt.

Außerdem stärken wir unser Portfolio durch den Neubau. Generell ist die Nachfrage nach Wohnraum im Solinger Westen weiterhin extrem groß.

Des Weiteren werden wir auch in Zukunft weiter mit den Vorteilen einer Genossenschaft werben und uns damit von gewerblichen Vermietern abheben.

Wir werden auch weiterhin auf E-Mobilität setzen. Seit dem Jahr 2020 haben wir unsere dritte Ladesäule in Betrieb genommen und im zweiten Quartal 2020 haben wir begonnen Lastenfahrräder zu vermieten. Wir hoffen auch, dass wir noch ein Car-Sharing Anbieter finden, der E-Autos anbietet.

Durch alle diese Maßnahmen sehen wir positiv in die Zukunft.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 1 und 15 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von einem Jahr endet 2023 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung wird durchgeführt. Die Zinsentwicklung wird beobachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungsfristen.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Gegebenheiten bzw. der Lage voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investitionen in Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen in der Größenordnung von 660 T€ in 2021, 600 T€ in 2022 und etwa 2.200 T€ in 2023 werden wir unsere Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss sichern. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechseln und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Jahr 2022 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Keine Änderung

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Wir danken allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften, die durch die Pflege und Eigeninitiative zur Erhaltung der Anlagen und Einrichtungen unseres Wohnungsbestandes beigetragen haben.

Solingen, 31. Mai 2023

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:
Thomas Casel, Renate Reddmann, Oliver Sloot

Wichtige Termine – bitte vormerken!!!!!!

- **Straßenfest** – endlich können wir wieder gemeinsam feiern

... am 19. August 2023 in der Siedlung „Friedenstraße“ mit Kaffee und Kuchen, Bier und alkoholfreien Getränken, Currywurst mit Pommes, Musik und, und, und.....

- **Stadtradeln 2023** ... vom 27. August bis 16. September 2023

... und wir sind auch wieder dabei!

...um gemeinsam ein Zeichen zum Klimaschutz und für eine nachhaltige Mobilität zu setzen. Je mehr Radelnde dabei sind, umso lauter wird der Ruf nach mehr Radverkehrsförderung und schnellem Handeln für eine Verkehrs- und Klimawende.

Alle Fahrradfahrer sind deshalb herzlich dazu eingeladen unser Team „Gemeinnützige Baugenossenschaft „Eigenheim““ zu unterstützen.

Informieren und registrieren kann man sich im Internet auf der Website „STADTRADELN.de/solingen“ unter "Mitmachen". Einmal einen Account anlegen, unserem Team beitreten und dort die zurückgelegten Kilometer eintragen. Wenn Sie letztes Jahr schon dabei waren, müssen Sie Ihren Account nur noch mal reaktivieren. Alternativ lassen sich die gefahrenen Kilometer auch übers Smartphone in der STADTRADELN-App eintragen oder über die GPS-Funktion. Mitmachen kann man aber auch ganz analog: einfach der lokalen STADTRADELN-Koordination wöchentlich die Radkilometer per Kilometer-Erfassungsbogen melden.



Alle, die sich unserem Team anschließen und mindestens 150 Kilometer im Rahmen dieser Aktion „erradeln“, können sich in der Geschäftsstelle eine Überraschung abholen (solange der Vorrat reicht).

Dieses Jahr wird es auch für die Person, die die meisten Kilometer „erradelt“ hat, einen Gutschein für einen Restaurantbesuch im „Merscheider Schützenhaus“ geben - **im Wert von 75 €!**

Zu gegebener Zeit werden wir per Treppenhauseaushang an die Veranstaltungen erinnern und genauer darüber informieren.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der:
Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG
Friedenstraße 112
42699 Solingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		1.328,98	2.391,80
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	15.457.885,89		14.569.493,44
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	197.051,72		194.195,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.725,33		16.863,60
Anlagen im Bau	82.931,15		1.245.862,50
Bauvorbereitungskosten	124.539,04	15.876.133,64	33.500,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		15.878.462,62	16.062.307,22
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	515.133,15		529.892,56
Andere Vorräte	1.132,40	516.265,55	1.253,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.133,19		17.997,51
Sonstige Vermögensgegenstände	43.688,91	68.822,10	8.283,01
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	783,24		36,02
Bausparguthaben	630.360,63	631.143,87	479.874,57
Bilanzsumme		17.094.694,14	17.099.644,49

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.722,64		11.250,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>371.718,26</u>	390.440,90	375.709,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.969,24 €			(7.165,65)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	613.632,42		593.632,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.000,00 €			(15.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.101.143,18		3.951.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 €			(100.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>742.949,47</u>	5.437.725,07	735.395,79
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 7.553,68 €			(1.531,45)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	190.502,57		137.498,84
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>170.000,00</u>	20.502,57	<u>115.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		5.868.668,54	5.869.629,58
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		23.658,61	26.192,92
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.509.921,63		10.701.919,09
Erhaltene Anzahlungen	561.043,05		538.625,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.079,61		16.680,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93.454,47		107.011,50
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>19.868,23</u>	11.202.366,99	19.585,15
davon aus Steuern: 3.896,07 €			(3.850,54)
Bilanzsumme		<u>17.094.694,14</u>	<u>17.099.644,49</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.975.106,89	1.915.447,28
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-14.759,41	50.566,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	4.795,75
Sonstige betriebliche Erträge		3.372,30	5.442,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		700.510,31	821.712,23
Rohergebnis		1.263.209,47	1.154.539,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	135.829,00		130.058,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	28.120,38	163.949,38	28.255,36
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		567.331,51	515.098,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		100.644,23	96.904,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		546,06	468,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		173.428,88	179.293,86
Ergebnis nach Steuern		258.401,53	205.397,80
Sonstige Steuern		67.898,96	67.898,96
Jahresüberschuss		190.502,57	137.498,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		170.000,00	115.000,00
Bilanzgewinn		20.502,57	22.498,84

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

**der:
Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG
Friedenstraße 112
42699 Solingen**

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Eigenheim“ eG, Friedenstr. 112, 42699 Solingen, ist beim Amtsgericht Wuppertal unter GnR 255 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und werden jährlich mit 20 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge sind in 2022 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und eigene Personal- und Sachkosten angesetzt. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Abgeschrieben wurde auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren für Neubauten bzw. ab dem Jahr 2020 von 50 Jahren und 80 Jahre für Altbauten. Bei Garagen werden ausgehend von einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren jährlich 4 % planmäßig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 10% und 20 % jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 150,00 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Unfertige Leistungen sind die zum Bilanzstichtag angefallenen und noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Andere Vorräte

Ausgewiesen sind Reparaturmaterialien, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Andere Ergebnisrücklagen

Aus dem Bilanzgewinn 2021 sind laut einem Beschluss der 93. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 7.553,68 € zugeführt worden.

Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gemäß § 249 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Verkürzte Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres (kumulierte)	Abgänge (-)	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	53.562,83	0,00	0,00	0,00	52.233,85	1.328,98	1.062,82
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	24.939.441,62	154.720,45	1.296.802,42	0,00	10.933.078,60	15.457.885,89	563.130,42
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	194.195,37	2.856,35	0,00	0,00	0,00	197.051,72	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.366,47	0,00	0,00	0,00	122.641,14	13.725,33	3.138,27
Anlagen im Bau	1.245.862,50	133.871,07	-1.296.802,42	0,00	0,00	82.931,15	0,00
Bauvorbereitungskosten	33.500,00	91.039,04	0,00	0,00	0,00	124.539,04	0,00
Sachanlagen gesamt	26.552.433,71	382.486,91	0,00	0,00	11.058.786,98	15.876.133,64	566.268,69
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	26.605.996,54	383.486,91	0,00	0,00	11.111.020,83	15.878.462,62	567.331,51

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 516.495,50 € (Vorjahr 529.892,56 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	10.845,47	0,00
Gesamtbetrag	10.845,47	0,00

4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Prüfungsgebühren	11.000,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	8.458,61 €

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.509.921,63 (10.701.919,09)	593.701,79 (727.657,41)	2.494.812,07 (2.414.365,54)	7.421.407,77 (7.559.896,14)	10.509.921,63 (10.701.919,09)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	561.043,05 (538.625,65)	561.043,05 (538.625,65)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.079,61 (16.680,60)	18.079,61 (16.680,60)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93.454,47 (107.011,50)	93.454,47 (107.011,50)				
Sonstige Verbindlichkeiten	19.868,23 (19.585,15)	19.868,23 (19.585,15)				
Gesamtbetrag	11.202.366,99 (11.383.821,99)	1.286.147,15 (1.409.560,31)	2.494.812,07 (2.414.365,44)	7.421.407,77 (7.559.896,14)	10.509.921,63 (10.701.919,09)	

8. Außerordentliche sowie wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen, aus der Bestellung von Sicherheiten für Fremde und aus persönlicher Haftung gem. § 416 BGB, bestehen nicht.

2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	0	1
Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.		

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	457
Zugang 2022	20
Abgang 2022	29
Ende 2022	448

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 3.991,09 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 4.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 224.000,00 €

6. Prüfungsverband ist der
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland
Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Oliver Sloom (geschäftsführend), Bauingenieur
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft
Thomas Casel, Qualitätsmanager

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Jaqueline Stammeler, Medizinische Fachangestellte
Bert Spermhake, Außendienstmitarbeiter

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
9. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.
10. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 190.502,57 €, einen Betrag von 170.000,00 € im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 20.502,57 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnissrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 31. Mai 2023

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG