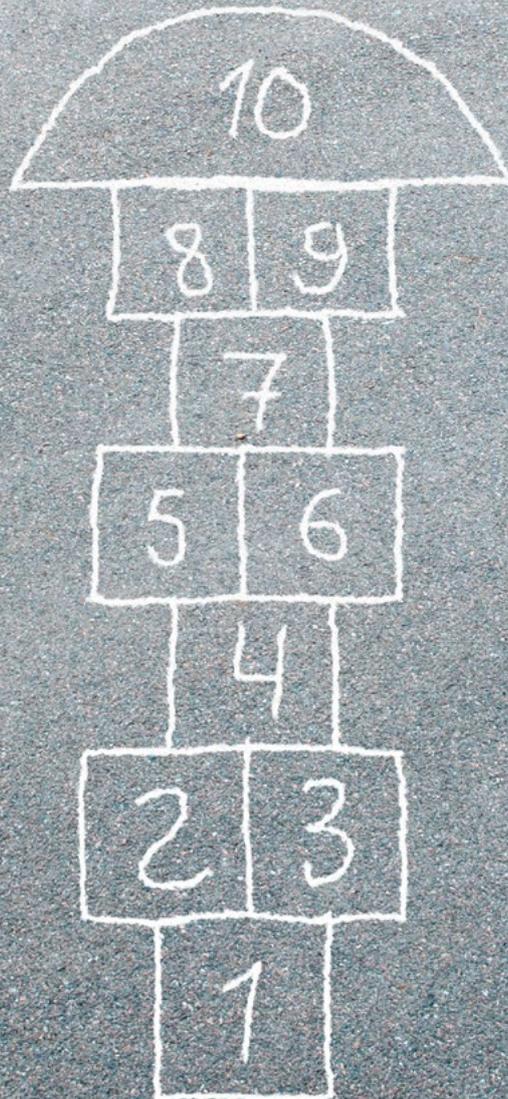


# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021



# Bericht über das Geschäftsjahr 2021

<b>Lagebericht 2021</b>	<b>03</b>
1. Grundlagen des Unternehmens	03
2. Wirtschaftsbericht	03
3. Risiko- und Chancenbericht	06
4. Prognosebericht	07
<b>Jahresabschluss 2021</b>	<b>08</b>
Bilanz 2021	08
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	10
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2021</b>	<b>11</b>
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11
2. Erläuterungen zur Bilanz	12
3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	16
4. Sonstige Angaben	16
<b>Bericht des Aufsichtsrates 2021</b>	<b>18</b>
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</b>	<b>19</b>

# Lagebericht 2021

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Pinneberg verfügt über 2.310 eigene Wohnungen, 16 Gewerbeflächen, 44 Einzelgaragen, 2 Tiefgaragen mit insgesamt 50 Stellplätzen sowie 477 vermietete Pkw-Stellplätze im Freien und verwaltet weitere 345 Wohnungen, 159 Stellplätze und 2 Gewerbeflächen im Kreis Pinneberg und im Umland. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen um 49 erhöht. In 2021 wurden planmäßig 39 Wohnungen in Rellingen und 13 Wohnungen in Seeth-Ekholz fertiggestellt. Zum 01.01.2022 hat die Genossenschaft weitere 131 Wohnungen und 8 Gewerbeflächen in der Fremdverwaltung übernommen.

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. In Schleswig-Holstein ist ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist steigend und wuchs in 2021 um 4.000 auf 2,915 Mio. Einwohner. Laut Prognose der 14. koordinierten Bevölkerungsvorberechnung (Basis 2018) soll die Einwohnerzahl bis 2030 noch einmal zulegen (je nach Wanderungsszenario auf 2,919 bis 2,950 Mio.). Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es

ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, z. B. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

### 2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.299	10.368	9.851
Instandhaltungsaufwendungen	1.598	1.281	1.569
Zinsaufwendungen	2.438	2.088	2.409
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.244</b>	<b>1.681</b>	<b>3.252</b>

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Veränderung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf geringere Instandhaltungskosten (T€ -317,0) sowie geringere Zinsaufwendungen (T€ -350,0) als geplant, zurückzuführen.

Die Mieten wurden unterhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens geringfügig erhöht und betragen 2021 durchschnittlich € / m<sup>2</sup> 6,74 nach € / m<sup>2</sup> 6,70 im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Zum Abriss vorgesehene Wohnungen wurden bewusst nicht neu vermietet. Die Fluktuationsquote ist mit 8,0 % gegenüber dem Vorjahr (7,4 %) leicht gestiegen und somit weiterhin konstant unter 10 %.

Die Instandhaltungsaufwendungen abzüglich Erstattungen betragen durchschnittlich rd. € / m<sup>2</sup> 16,89 (Vorjahr € / m<sup>2</sup> 18,15).

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2021 von der Errichtung und der Vermietung der Neubauten in Rellingen und Seeth-Ekholz geprägt. Im Dezember 2021 konnten 52 fertiggestellte Wohnungen übergeben werden.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Woh-

nungsunternehmens positiv, da wir unseren Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig durchführen und die Ertragslage bei geringfügig verändertem Personalbestand stärken.

### 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	127.120,2	92,2	122.207,7	92,1
Umlaufvermögen	10.725,0	7,8	10.419,7	7,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>137.845,2</b>	<b>100,0</b>	<b>132.627,4</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	26.940,8	19,5	24.907,6	18,8
Fremdkapital langfristig				
Rückstellungen	232,8	0,2	235,0	0,2
Verbindlichkeiten	103.218,8	74,9	101.562,3	76,5
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	7.452,8	5,4	5.922,5	4,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>137.845,2</b>	<b>100,0</b>	<b>132.627,4</b>	<b>100,0</b>

Das Anlagevermögen beträgt 92,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.033,2 zu. Davon entfallen T€ 1.680,8 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 295,8) und T€ 648,2 auf die Veränderungen der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 19,5 % (Vorjahr 18,8 %) bei einer um 3,93 % gestiegenen Bilanzsumme.

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

#### Finanzlage

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

durch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,01 % nach 2,25 % im Vorjahr.

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

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

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

	2021 T€	2020 T€
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresüberschuss	1.680,8	3.251,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.009,0	2.405,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-2,2	12,5
Erträge / Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-317,2	-2.038,1
<b>Cashflow nach DVFA / SG</b>	<b>4.370,4</b>	<b>3.632,1</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	243,3	16,5
Veränderung sonstiger Aktiva	-361,9	-115,0
Veränderung sonstiger Passiva	1.287,0	37,2
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.083,2	2.402,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.622,0</b>	<b>5.973,7</b>
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	409,6	2.750,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.008,8	-11.454,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5,0	0,0
Auszahlungen für Deckungsvermögen i. S. d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-13,6	-12,6
Erhaltene Zinsen	0,3	0,1
Auszahlungen für Bausparvertrag	-23,0	-22,9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.640,5</b>	<b>-8.740,2</b>
<b>III. FINANZIERUNGSBEREICH</b>		
Veränderung der Geschäftsguthaben	648,2	827,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.363,2	8.878,9
Planmäßige Tilgungen	-2.954,1	-2.738,3
Rückzahlungen von Darlehen	-2.752,6	0,0
Gezahlte Zinsen	-2.083,5	-2.403,0
Auszahlungen für Dividenden des Vorjahres	-295,8	-272,0
Ertragsteuerzahlungen	0,0	-105,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-74,6</b>	<b>4.187,2</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-93,1</b>	<b>1.420,7</b>
<b>IV. FINANZMITTELFONDS</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-93,1	1.420,7
Finanzmittelfonds zum 01.01.2021	6.718,8	5.298,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2021</b>	<b>6.625,7</b>	<b>6.718,8</b>

(\*Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 21)

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.536,2	1.396,3	139,9
Bautätigkeit / Modernisierung	-108,8	-78,1	-30,7
Finanzdisposition	0,3	0,1	0,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-73,6	-110,6	37,0
Neutraler Bereich	326,7	2.044,1	-1.717,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.680,8</b>	<b>3.251,8</b>	<b>1.571,0</b>

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

Die Veränderungen des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterträgen und geringeren Instandhaltungskosten.

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

Die aktuelle Zinsentwicklung, weiterhin auf niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb zusätzlicher Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen.

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

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	In	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	19,5	18,8
Eigenkapitalrentabilität	%	6,2	13,1
Durchschn. Wohnungsmiete	€ / m <sup>2</sup>	6,74	6,70
Fluktuationsquote	%	8,0	7,4
Leerstandsquote zum Stichtag	%	2,5	1,1
Durchschn. Instandhaltungskosten	€ / m <sup>2</sup>	16,89	18,15

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Aktuell haben wir mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch - wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

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

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2022 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

### 3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten).

## 4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 10.11.2021) folgende Entwicklung:

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin niedrigem Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2022 mit Mieterträgen von T€ 10.481, Zinsaufwendungen von T€ 2.084 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.734. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.368. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen für energetische Modernisierungen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung von T€ 4.700 zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Pinneberg, den 24. März 2022

### Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



(Kai Lorenz)



(Sandra Maader)

# Jahresabschluss 2021

## Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	62,00	62,00	1.400,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.383.705,38		113.599.552,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.643.630,72		2.679.357,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	81.320,00		81.320,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	51.432,00		56.691,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	614.729,19		602.543,01
6. Anlagen im Bau	0,00		5.156.854,90
7. Bauvorbereitungskosten	316.396,46		29.965,91
8. Geleistete Anzahlungen	23.973,97	127.115.187,72	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen	5.000,00	5.000,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>127.120.249,72</b>	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.675.927,82		3.395.105,52
2. Andere Vorräte	32.348,89	3.708.276,71	21.201,23
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	89.014,23		104.338,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	116.750,68	205.764,91	93.623,12
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.625.683,88		6.718.797,65
2. Bausparguthaben	106.974,38	6.732.658,26	84.020,11
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	64.618,85	64.618,85	2.650,84
<b>D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>			
1. Verrechnungen aus Altersteilzeitverpflichtungen		13.618,47	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>137.845.186,92</b>	<b>132.627.421,80</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	315.600,00		117.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.599.200,00		8.228.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	147.400,00	9.062.200,00	68.800,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.017.100,00		1.849.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 168.100,00 € (Vorjahr: 326.000,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	15.532.417,67		14.348.811,07
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.183.606,60 € (Vorjahr: 2.630.033,77 €)		17.549.517,67	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.680.786,60		3.251.849,77
2. Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		0,00
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-1.351.706,60	329.080,00	-2.956.033,77
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>26.940.797,67</b>	<b>24.907.627,07</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	232.837,00		235.001,00
2. Sonstige Rückstellungen	573.959,96	806.796,96	330.611,88
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.617.572,37		98.875.666,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.638.372,42		2.724.331,77
3. Erhaltene Anzahlungen	3.625.173,48		3.544.496,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	427.751,40		308.792,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.388.850,72		1.315.158,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	214.132,68	109.911.853,07	193.815,39
davon aus Steuern: 3.683,30 €			(4.655)
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		185.739,22	191.920,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b>137.845.186,92</b>	<b>132.627.421,80</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.630.299,57		13.130.395,76
b) aus Betreuungstätigkeit	74.308,76		54.231,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.544,10	13.731.152,43	9.139,51
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		280.822,30	94.977,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		504.827,85	581.425,19
4. Sonstige betriebliche Erträge		666.866,17	2.501.785,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.601.923,78	4.623.712,06
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.581.744,97</b>	<b>11.748.243,01</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.034.547,79		1.910.377,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 110.127,66 €	522.924,25	2.557.472,04	496.828,74 (110.688,84)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.008.946,08	2.405.823,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		925.154,46	952.375,73
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		285,22	77,57
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 4.880,00 €		2.088.357,07	2.408.669,36 (5.718)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,88	-0,16
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.002.101,42</b>	<b>3.574.245,99</b>
13. Sonstige Steuern		321.314,82	322.396,22
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>1.680.786,60</b>	<b>3.251.849,77</b>
15. Gewinn-/Verlustvortrag		0,00	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-1.351.706,60	-2.956.033,77
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>329.080,00</b>	<b>295.816,00</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2021

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum 31.12.2016 generell 50 Jahre und ab Fertigstellung nach dem 31.12.2016 80 Jahre zugrunde gelegt. Die Restbuchwerte werden gleichmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 44.550,11 und eigene Architektenleistungen in Höhe von € 460.277,74 in die Herstellungskosten einbezogen.

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

Die in 2021 angeschafften beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 im Einzelfall wurden in voller Höhe abgezogen, solche Wirtschaftsgüter zwischen € 800,01 bis € 1.000,00

wurden über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

**Flüssige Mittel** werden zum Nennwert bewertet.

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB weisen zum 31.12.2021 Anschaffungskosten / beizulegende Zeitwerte von € 101.806,74 bzw. Erfüllungsbeträge von € 88.188,27 aus.

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften ausgeschiedener Berechtigter wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages per 31.12.2021 eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3 % und eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % (im Vorjahr 2,30 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,87 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,35 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 11.225.

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

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

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

## 2. Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Zugänge und Umbuchungen bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Neubauten im Robinienstieg 2 - 6 in Rellingen und dem Neubau Groot Weid 1 in Seeth-Ekholz, die zum 01.01.2022 bezogen wurden. Hier wurden eigene Architektenleistungen und Verwaltungskosten aktiviert. Es sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 422,2 wegen des geplan-

ten Abrisses in der Generaloberst-Beck-Str. 2 – 22 und der Dr.- Carl-Goerdeler-Str. 15 in Pinneberg angefallen.

Bei den **Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten** betrifft der Zugang insbesondere den Umbau eines Bürohauses im Rübekamp 5, in welchem teilweise selbst Flächen als Büroflächen genutzt werden.

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

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von € 3.675.927,82. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von € 3.625.173,48 gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahme von geringfügigen Beträgen



aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

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

**Aktive Andere Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen Vorauszahlungen für Aufwendungen aus 2022.

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

Kosten der Hausbewirtschaftung	€ 103.102,67
Verwaltungskosten	€ 91.622,00
Abschluss- und Prüfungskosten	€ 47.520,00
erbrachte Bauleistungen	€ 308.075,29

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

## Verbindlichkeitspiegel 2021

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>100.617.572,37</b> (98.875.666,52)	<b>3.057.996,48</b> (2.869.437,98)	<b>12.340.038,21</b> (11.991.884,92)	<b>85.219.537,68</b> (84.014.343,62)	<b>100.617.572,37</b> (98.875.666,52)	<b>GPR</b>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2.638.372,42</b> (2.724.331,77)	<b>94.405,55</b> (93.201,74)	<b>347.241,98</b> (352.681,29)	<b>2.196.724,89</b> (2.278.448,74)	<b>2.638.372,42</b> (2.724.331,77)	<b>GPR</b>
Erhaltene Anzahlungen	<b>3.625.173,48</b> (3.544.496,95)	<b>3.625.173,48</b> (3.544.496,95)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>427.751,40</b> (308.792,65)	<b>427.751,40</b> (308.792,65)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2.388.850,72</b> (1.315.158,00)	<b>2.388.850,72</b> (1.315.158,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>214.132,68</b> (193.815,39)	<b>214.132,68</b> (193.815,39)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>109.911.853,07</b> (106.962.261,28)	<b>9.808.310,31</b> (8.324.902,71)	<b>12.687.280,19</b>	<b>87.416.262,57</b>	<b>103.255.944,79</b>	

GPR=Grundpfandrechte

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

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2021

	Anschaffung-/Herstellungskosten				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2021
	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	154.541,15	0,00	0,00	0,00	154.541,15
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>154.541,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>154.541,15</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.499.035,00	609.724,92	86.426,75	12.048.463,68	149.070.796,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.413.995,20	32.415,66	0,00	5.491,44	3.451.902,30
Grundstücke ohne Bauten	81.320,00	0,00	0,00	0,00	81.320,00
Technische Anlagen und Maschinen	76.596,26	0,00	0,00	0,00	76.596,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.138.630,52	159.217,41	49.982,18	0,00	1.247.865,75
Anlagen im Bau	5.156.854,90	6.891.608,78	0,00	-12.048.463,68	0,00
Bauvorbereitungskosten	29.965,91	291.921,99	0,00	-5.491,44	316.396,46
Geleistete Anzahlungen	0,00	23.973,97	0,00	0,00	23.973,97
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>146.396.397,79</b>	<b>8.008.862,73</b>	<b>136.408,93</b>	<b>0,00</b>	<b>154.268.851,59</b>
Andere Finanzanlagen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>146.550.938,94</b>	<b>8.013.862,73</b>	<b>136.408,93</b>	<b>0,00</b>	<b>154.428.392,74</b>

	Abschreibungen			Buchwert		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
	153.141,15	1.338,00	0,00	154.479,15	62,00	1.400,00
	<b>153.141,15</b>	<b>1.338,00</b>	<b>0,00</b>	<b>154.479,15</b>	<b>62,00</b>	<b>1.400,00</b>
	22.899.482,77	2.788.376,70	768,00	25.687.091,47	123.383.705,38	113.599.552,23
	734.637,43	73.634,15	0,00	808.271,58	2.643.630,72	2.679.357,77
	0,00	0,00	0,00	0,00	81.320,00	81.320,00
	19.905,26	5.259,00	0,00	25.164,26	51.432,00	56.691,00
	536.087,51	140.338,23	43.289,18	633.136,56	614.729,19	602.543,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.156.854,90
	0,00	0,00	0,00	0,00	316.396,46	29.965,91
	0,00	0,00	0,00	0,00	23.973,97	0,00
	24.190.112,97	3.007.608,08	44.057,18	27.153.663,87	127.115.187,72	122.206.284,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	<b>24.343.254,12</b>	<b>3.008.946,08</b>	<b>44.057,18</b>	<b>27.308.143,02</b>	<b>127.120.249,72</b>	<b>122.207.684,82</b>

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Gegensatz zum Vorjahr insgesamt um € 499.903,81 gestiegen; dies ist insbesondere auf Anpassungen der Grundmieten zurückzuführen. Sie enthalten neben den Mieterträgen € 3.386.916,49 abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** enthalten anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 44.550,11 und eigene Architektenleistungen in Höhe von € 460.277,74.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von € 317.148,25.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. € 17.090,13 Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

### 4. Sonstige Angaben

Zum Abschlussstichtag bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von € 2,2 Mio.

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

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

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

Arbeitnehmer	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	10	10
technische Mitarbeiter	5	0
Quartiersmanager (Hauswarte)	7	1
gewerbliche Mitarbeiter	3	0
	<b>25</b>	<b>11</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Anteile	Mitglieder
Stand am 01.01.2021	41.141	2.536
Korrektur Vorjahr	-10	-2
Zugänge 2021	4.489	118
Abgänge 2021	-2.624	-122
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>42.996</b>	<b>2.530</b>

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 371.000,00 auf € 8.599.200,00 erhöht.

Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

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

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

#### Mitglieder des Vorstandes

Kai Lorenz  
Sandra Maader

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

#### Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen

Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risiko- und Chancenbericht“.

### Ergebnisverwendung

Mit Beschlüssen vom 24. März 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat von dem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.680.786,60 in die gesetzliche Rücklage € 168.100,00 und in die anderen Ergebnismrücklagen € 1.183.606,60 eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 I der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Bilanzgewinn eine Dividende von 4 % auf das Geschäftsguthaben von € 8.227.000,00 = € 329.080,00 auszuschütten.

Pinneberg, den 24. März 2022

### Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

  
(Kai Lorenz)

  
(Sandra Maader)



# Bericht des Aufsichtsrates 2021

Im Berichtsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage, die Planungen und den Geschäftsverlauf informieren lassen.

In Wahrnehmung seiner satzungsgemäßen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsvorfälle geprüft und bei zustimmungspflichtigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat führte insgesamt 5 Sitzungen durch, davon drei gemeinsam mit dem Vorstand.

Beanstandungen ergaben sich nicht.

Im März / April 2022 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31.12.2021 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft.

Das Geschäftsjahr 2021 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg, geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf:

- die Geschäftsführung
- die Buchführung des Jahres 2021
- den Jahresabschluss zum 31.12.2021
- den Lagebericht für das Jahr 2021 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom gesetzlichen Prüfer zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Die Bilanz des Jahres 2021, die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 sowie der Lagebericht wurden genehmigt.

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2021 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 anzunehmen
- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“ und zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021.

Pinneberg, den 28. April 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Dr. Horst Alsmöller

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

## Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der

Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2022 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 24.03.2022

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

gez. Kues  
Wirtschaftsprüferin