

# Geschäftsbericht 2021



**Gemeinnütziger Bauverein**  
Hann. Münden

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
A VORWORT	2
B GENOSSENSCHAFTSORGANE	3
C LAGEBERICHT	4
1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	4
2 WIRTSCHAFTSBERICHT	4
2.1 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.2 GESCHAFTSVERLAUF	6
2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT	8
2.3.1 ERTRAGSLAGE	8
2.3.2 VERMOGENSLAGE	9
2.3.3 FINANZLAGE	10
2.3.4 KAPITALFLUSSRECHNUNG	11
2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	12
3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	13
3.1 RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	13
3.2 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	13
4 PROGNOSEBERICHT	14
5 NACHTRAGSBERICHT	
D BILANZ	16
E GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	19
F ANHANG	20
G BERICHT DES AUFSICHTSRATES	26

## A. VORWORT

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Corona-Jahr 2021 wurden unsere schlimmsten Befürchtungen leider bestätigt. Wiederum musste sich das gesamte gesellschaftliche Leben der Krankheit beugen. Sämtliche Restaurants, Geschäfte, Schulen und weitere Einrichtungen wurden geschlossen.

In den Pflegeeinrichtungen arbeitete das Personal bis zur Erschöpfung und leistete Übermenschliches. Dafür sind wir sehr dankbar!

Das Jahr 2021 war für unsere Wohnungsbaugenossenschaft wirtschaftlich sehr zufriedenstellend, wie sie an den Zahlen in diesem Bericht feststellen werden und wir konnten den genossenschaftlichen Förderauftrag erfolgreich weiter fortsetzen - trotz Corona.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz während der Pandemie. Ebenso bei unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ein besonderer Dank gilt allen Mietern und Mitgliedern für das Verständnis in der Pandemiephase sowie den genossenschaftlichen Gremien für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

### Ihr Vorstand

**Jörg Wieland**  
Vorstandsvorsitzender

**Sabine Dzukowski**  
ehrenamtliches Vorstandsmitglied

## B. GENOSSENSCHAFTSORGANE

### Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat

Die Mitgliederversammlung tagte coronabedingt in 2021 nicht. Der Aufsichtsrat machte von seiner Sonderkompetenz Gebrauch und beschloss den Jahresabschluss 2021 einschließlich Dividendenvorschlag. Der Aufsichtsrat blieb in seiner Zusammensetzung bestehen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden noch nicht entlastet. Das muss durch die Mitgliederversammlung unverzüglich nachgeholt werden, sobald sich die gesetzlichen Voraussetzungen dazu ergeben.

Die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft werden nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung gewählt. Sie sind Vertrauenspersonen und vertreten die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Vorstand in der Mitgliederversammlung. Sie fassen wichtige Entscheidungen in eigener Zuständigkeit und bereiten Satzungsänderungen, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns im Beschlusswege vor.

Mitglieder des Aufsichtsrates		gewählt bis:
Ronald Schminke	Vorsitzender	2020
Gisela Steinmann	Stv. Vorsitzende	2020
Dirk Aue		2021
Rolf Bilstein		2022
Ulrike Heide		2021

Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Diese werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Das Gremium konstituiert sich nach jeder personellen Veränderung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen Schriftführer und dessen Stellvertreter.

### Der Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die das Gesetz und die Satzung festlegen. Details sind in der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand besteht zurzeit aus zwei Personen. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren, längstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlich festgelegten Rentenalters, bestellt. Dem hauptamtlich tätigen Vorstandsvorsitzenden obliegt die Geschäftsführung. Die Vorstandsmitglieder sind im Wesentlichen verantwortlich für die strategische Unternehmensplanung sowie wichtige operative Geschäftsvorfälle. Dabei soll der Vorstand vom Aufsichtsrat gefördert und unterstützt werden.

Mitglieder des Vorstandes		bestellt bis:
Jörg Wieland	Vorsitzender, hauptamtlich	30.06.2023
Sabine Dzukowski	ehrenamtlich	30.06.2023

### Handlungsbevollmächtigter zur Unterstützung des Vorstandes:

Frank Paare	Abt. Finanzbuchhaltung
-------------	------------------------

## C. LAGEBERICHT

### 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG (kurz: Bauverein Münden) wurde am 08. November 1898 gegründet.

Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer GnR 110 108 eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

Der Bauverein Münden ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossen-schaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes.

Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes sowie in geringem Maße das Immobilienmanagement für Dritte, sind die strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens.

Am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die Genossenschaft 860 Wohnungen, 217 Garagen, acht Carportstellplätze (davon zwei eigen-genutzt im Wiershäuser Weg 17), 124 einfache Parkplätze incl. sechs Besucherparkplätze bei der Geschäftsstelle abzgl. zwei Park-plätze wegen der seniorengerechten Parkneuausrichtung, zwei ge-werblich genutzte Einheiten (Friseur und Apotheke), eine eigengenutzte Einheit (Lager, Schützenstraße) und eine Geschäfts-stelle im Wiershäuser Weg 17, Hann. Münden.

Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 48.823,27 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 56,59 Quadratmeter.

#### Immobilienmanagement für Dritte (WEG- und Hausverwaltung)

275 Wohneinheiten

36 Garagen



### 2. Wirtschaftsbericht

#### 2.1. Rahmenbedingungen

Auch das Jahr 2021 stand, wie das Vorjahr, ganz im Zeichen der Pan-demie. Erste Zahlen zeigten aber, dass sich Deutschland – zumindest bis zum Ausbruch des Ukraine-Krieges – im Aufwärtstrend befand. So lag das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2021 bei einem Plus von 2,8 %, nachdem 2020 um 4,6 % eingebrochen war. Für diesen Positivtrend hatten unter anderem die umfangreichen Unterstützungsprogramme des Staates gesorgt. Inwieweit sich der Krieg in der Ukraine auswirken wird, ist noch nicht abschließend zu beurteilen.

Der Wohnungsbau befindet sich nach wie vor im Aufwind. So hat das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zuge-legt, von 443,78 auf 488,74 Mrd. €. Das bedeutet ein Plus von 10 %. Fertiggestellt wurden zwischen 310.000 und 320.000 Wohneinheiten im Jahr 2021. Damit erhöhte sich diese Zahl im dritten Jahr in Folge von 293.000 im Jahr 2019 über 306.376 im Jahr 2021 bis zum aktu-ellen Stand.

Was diese Zahlen aber zugleich zeigen, ist: Die von der Bundesre-gierung als Ziel ausgerufenen 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr sind bei weitem noch nicht erreicht. Die Gründe dafür sind vielfältig. So wird der Neubausektor vor allem durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie durch Kapazitätsengpässe bei der Bauleitplanung ausgebremst. Auch die sich immer weiter ver-schärfende Situation in Bezug auf die Verfügbarkeit ausführender Unternehmen im Baugewerbe sowie im Handwerk verhindert höhere Zahlen.

Ein weiterer gewichtiger Punkt in diesem Zusammenhang ist der enorme Anstieg der Kosten im Rahmen von Neubauten und Sanie-rungen. Die Entwicklung hat eine Dynamik erreicht, wie die Bran-che sie das letzte Mal vor mehr als 50 Jahren erlebt hat. So zeigt ein Vergleich zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2021 eine Erhöhung der Bauwerkskosten um 91 %. Für die Steigerungen sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen verantwortlich, was für eine zunehmende Komplexität im Wohnungsbau sorgt. Hinzu kommen extreme Steigerungen bei den Preisen für nahezu alle Bau-materialien. Diese sind vor allem aus Lieferkettenproblemen im Zuge der Pandemie entstanden. Hier ist damit zu rechnen, dass sich die Lage durch den Krieg in der Ukraine noch einmal verschärft. Denn viele Produkte und Materialien, insbesondere Grundstoffe für die Produktion von Baustoffen sowie die dafür benötigte Energie in Form von Gas und Öl, stammen aus der Ukraine und aus dem mit Sanktionen belegten Russland.

Trotz aller Widrigkeiten bleiben die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zumindest stabil. Nach wie vor befinden sich die Zinsen für Baugeld auf einem niedrigen Niveau, wobei aktuelle Zahlen zeigen, dass sich die Zinsen wieder nach oben bewegen. Gleichzeitig ist offenkundig viel Liquidität vorhanden. Allerdings sind die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen deutlich gesunken, insbesondere in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage.

So ist seit einiger Zeit eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

In Sachen Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten macht sich die Pandemie bislang noch nicht negativ bemerkbar. Hier sorgen offenbar die gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung für Beruhigung im Wohnungsmarkt. Die nach wie vor vorhandene regionale Nettozuwanderung ist Garant für eine stabile Nachfrage.

Nach bisherigen Erkenntnissen hat auch das zweite Pandemiejahr den Wohnungsmarkt in Hann. Münden und Dransfeld nur geringfügig beeinflusst. Die Nachfrage und das Angebot blieben auf einem konstant hohen Niveau. Wie an vielen Standorten in Deutschland konnte die Zahl der Fertigstellungen bei den Wohneinheiten nicht mit der hohen Nachfrage mithalten. Dies deutet darauf hin, dass auch in Zukunft der Bedarf an Wohnraum in und um Hann. Münden ungebrochen hoch sein wird.



### Hann. Münden und Umgebung

Sämtliche Immobilien der Genossenschaft liegen im Gebiet der Städte Hann. Münden und Dransfeld, davon sind über 80 Prozent modernisiert. Aufgrund dessen hängt die langfristige Unternehmensentwicklung unter anderem von den demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Städte, Gemeinde und Betriebe ab. Diese wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt der Region aus.

Am 31. Dezember 2021 lebten ca. 25.000 Einwohner mit Hauptwohnung in der Dreiflüsse-Stadt Hann. Münden. Der moderate Anstieg der Einwohnerzahlen hält weiter an.

Am Jahresende 2021 waren bei unserer Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 15 Wohnungen nicht vermietet. Das sind 1,74 Prozent des Gesamtbestandes. Im Geschäftsjahr kündigten 131 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 15,23 Prozent

und hat sich mit 1,31 Prozentpunkten erhöht. Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 147.274,57 Euro auf 2.972.296,73 Euro erhöht. Die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 4,61 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr nicht erhöht. Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer B als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 1.635.746,34 Euro. Im Schnitt waren das 2,79 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich incl. Energiekosten.

### Betriebskosten

#### Versicherungen: Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung 2021

Die Kosten für die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung sind im Vergleich zum Vorjahr geringfügig angestiegen.

#### Kosten der Müllbeseitigung 2021

Der Landkreis Göttingen hat im Vergleich zum Vorjahr 2020 die Gebühren für Restabfall und Kompost ungefähr gleich gehalten. Auf Grund der bisher vorliegenden Unterlagen für 2022 ist mit steigenden Kosten zu rechnen.

#### Kosten der Objektpflege 2021

Die Objektpflege, welche den Winterdienst und die Gartenpflegearbeiten beinhaltet, wird durch die Gartenbaufirma Triest ausgeführt. Für das Jahr 2021 sind die Kosten durch den Wegfall der Mehrwertsteuersenkung wieder angestiegen.

#### Kosten des Versorgers (Strom/Gas/Wasser) 2021

Die Grundpreise der Versorgungsbetriebe Hann. Münden (VHM) beim Strom, Gas sind im Jahr 2021 konstant geblieben. Der Preis für Wasser ist im Jahr 2021 gestiegen. Im Jahr 2021 blieb der Arbeitspreis beim Strom bei 26,76 Euro. Die Kosten für Schmutzwasser / Niederschlagswassergebühr (NWG) sind für 2021 stabil geblieben. Ab dem Jahr 2022 erhöhen sich die Preise für Schmutzwasser. Die NWG wird gesenkt.

#### Kosten Grundsteuer

Die Kosten für die Grundsteuer sind 2021 konstant geblieben. Ab dem Jahr 2022 erhöht sich die Grundsteuer, da die Stadt Hann. Münden den Hebesatz angehoben hat.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nichteinbringlichkeit, bewusstes Freihalten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,27 Prozent der Sollmieten bei den Wohneinheiten.

Das besondere Interesse bei den Investitionen lag bei der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Drei Gebäude (Zimmerbreite 23, 25 und 27) konnten energetisch saniert werden.

Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die Ausgaben in Höhe von 4.453.517,56 Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 4.056.517,56 Euro enthalten.

## Modernisierung und Instandhaltung 2021

### Umfangreiche Baumaßnahmen

Im Berichtsjahr 2021 haben wir die Gebäude „Zimmerbreite 23, 25 und 27“ modernisiert und damit 18 Wohnungen grundlegend saniert und modernisiert. Die Gebäude erhielten neue, wärmegeämmte Ziegeldächer, die Fassaden wurden mit einem Wärmedämmverbund-



system versehen und es wurden neue, dreifachverglaste Fenster eingebaut. Zusätzlich sind die Haustüren und Briefkasten- und Klingelanlagen erneuert, Vordächer angebracht und Gegensprechanlagen für die Sicherheit der Bewohner installiert worden.

Im Inneren der Gebäude wurden die alten Gasetagenheizungen gegen eine neue, effiziente Zentralheizung mit Solaranlage und Wohnungsstationen ersetzt. Aufgrund dieser Maßnahmen werden unsere Mieter je nach persönlichem Nutzerverhalten Energie und somit Kosten sparen.

Weiterhin wurden sämtliche Sanitärleitungen vom Keller bis zur letzten Zapfstelle in den Wohnungen erneuert. In diesem Zuge erhielten die Wohnungen neue, moderne Bäder mit ebenerdigen Duschen.

Auch die in die Jahre gekommenen Wohnungseingangstüren wurden gegen neue, schallschutz- und einbruchssichere Türen ausgetauscht. Als letzte Maßnahmen wurden dann noch Balkone angebaut, die Treppenhäuser gestrichen und die Beleuchtung erneuert.

### Bau der Kindertagesstätte „Kunterbunt“, Am Wittenborn 7

Im Geschäftsjahr 2020 war der Bau einer Kindertagesstätte (KiTa) „Kunterbunt“ begonnen worden. Es entstand eine 4-gruppige KiTa für 50 Kindergarten- und 30 Krippenkinder.

Der im Spätsommer 2020 begonnene Bau, wurde nach 10 Monaten Bauzeit fertiggestellt. Die Fertigstellung erfolgte planmäßig zum 01.06.2021.



### Wohnungsmodernisierungen im Bestand

Es wurden zwölf umfangreiche Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dabei wurden in die Bäder und Küchen neue Fliesenspiegel, Wasserleitungen und Sanitärobjekte gebaut. Die Elektroverteilungen, Wohnungseingangs- und Zimmertüren wurden erneuert sowie die entsprechenden Malerarbeiten durchgeführt.

## 2.2. Geschäftsverlauf

### Unternehmensleistung

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021 ermittelt worden. Gegenüber den Planungen ergaben sich einige Veränderungen, die dem angewandten Vorsichtsprinzip geschuldet sind. Der Planansatz bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurde knapp überschritten.

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

Unternehmensleistung	Plan 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR	Ist 2020 TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	5.023	4.640	6.367
Zinsaufwendungen, Dauerfinanzierung	1.945	1.947	3.269
Zinsaufwendungen	300	275	300
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>425</b>	<b>534</b>	<b>263</b>

#### Anmerkung:

Die Zahlen des Jahres 2020 sind im Wesentlichen durch den Verkauf von Grundstücken (Gimte I) geprägt.

Bei den Instandhaltungskosten führten geplante und ungeplante Maßnahmen zu einer gewollten Planüberschreitung. Dazu beigetragen haben außerdem Prolongationen bestehender Kapitalmarktdarlehen mit geringeren Zinssätzen. Aufgrund der Verlängerung von Restnutzungsdauern in einigen Baualtersklassen verringerten sich die Abschreibungen beim Sachanlagevermögen. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 534.744,98 Euro ab. Daraus können unter anderem die Rücklagen weiter gestärkt werden.

Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den zwei Mitgliedern des Vorstandes (eine Person im Ehrenamt) im Durchschnitt 11 Mitarbeiter/innen, davon drei Teilzeitbeschäftigte. Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

### Mitgliederstand

Am 31. Dezember 2021 gehörten der Genossenschaft 1.587 Mitglieder mit 7.450 Geschäftsanteilen an.

Einem Zugang von 127 Mitgliedern und 368 Geschäftsanteilen, standen Abgänge durch Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von 97 Mitgliedern und 219 Geschäftsanteilen gegenüber.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Erhaltung, die Aufwertung durch Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen, wurden erreicht. Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens insgesamt als positiv.

## **Statistik - Zahlen - Fakten**

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zahl der Mitglieder Veränderung	1.587 (+ 30)	1.557 (- 12)
Gezeichnete Geschäftsanteile Veränderung	7.450 (+ 149)	7.301 (+ 251)
Geschäftsanteil EUR	420	420
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	860	862
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	353	353
Bilanzsumme TEUR	30.231	27.903
Anlagevermögen TEUR	26.753	23.776
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	3.107	3.045
Rücklagen TEUR	8.080	7.559
Bilanzgewinn EUR	287.696	105.302
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	4.465	4.284
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	1.921	1.835
<u>Neubautätigkeit:</u>		
• Wohnungen	0	0
• Bau einer KiTa (Baubeginn 2020, Ende 2021)	0	1
• Garagen	0	0
• Stellplätze/Carport	0	0

## 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

## 2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und wird auf der nachfolgenden Seite umfassend erläutert und dargestellt:

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>ERTRAGSLAGE</b>					
Umsatzerlöse	4.569	98,4	4.373	98,7	196
Bestandsveränderungen	39	0,8	25	0,6	14
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.608</b>	<b>99,2</b>	<b>4.398</b>	<b>99,3</b>	<b>210</b>
Andere betriebliche Erträge	30	0,6	19	0,4	11
Aktivierete Eigenleistungen	10	0,2	14	0,3	-4
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.648</b>	<b>100,0</b>	<b>4.431</b>	<b>100,0</b>	<b>217</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.922	-41,4	-1.835	-41,4	-87
Personalaufwand	-778	-16,7	-804	-18,1	26
Abschreibungen	-1.034	-22,2	-934	-21,1	-100
Andere betriebliche Aufwendungen	-252	-5,4	-189	-4,3	-63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-263	-5,7	-285	-6,4	22
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-134	-2,9	-134	-3,0	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-4.383	-94,3	-4.181	-94,3	-202
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>265</b>	<b>5,7</b>	<b>250</b>	<b>5,7</b>	<b>15</b>
<b>Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr</b>	<b>80</b>	<b>1,7</b>	<b>35</b>	<b>0,8</b>	<b>45</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>277</b>	<b>6,0</b>	<b>28</b>	<b>0,6</b>	<b>249</b>
<b>Gewinnabhängige Steuern</b>	<b>-87</b>	<b>-1,9</b>	<b>-50</b>	<b>-1,1</b>	<b>-37</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>535</b>	<b>11,5</b>	<b>263</b>	<b>6,0</b>	<b>272</b>

## 2.3.2. Vermögenslage

**VERMÖGENSLAGE**

	31.12.2021		31.12.2020		Verände- rungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	24	0,1	27	0,1	-3
Sachanlagen	26.728	88,4	23.749	85,1	2.979
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>26.753</u>	<u>88,5</u>	<u>23.777</u>	<u>85,2</u>	<u>2.976</u>
<b>Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)</b>					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Übrige Aktiva	16	0,1	12	0,0	4
<u>kurzfristig</u>					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	294	1,0	338	1,2	-44
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.576	5,2	1.535	5,5	41
Flüssige Mittel	1.433	4,7	1.949	7,0	-516
Forderungen und übrige Aktiva	159	0,5	293	1,1	-134
	<u>3.462</u>	<u>11,4</u>	<u>4.115</u>	<u>14,8</u>	<u>-653</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<u>30.231</u>	<u>100,0</u>	<u>27.904</u>	<u>100,0</u>	<u>2.327</u>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	3.197	10,6	3.122	11,2	75
Rücklagen	4.596	15,2	4.332	15,5	264
Bilanzgewinn	288	1,0	105	0,4	183
	<u>8.081</u>	<u>26,8</u>	<u>7.559</u>	<u>27,1</u>	<u>522</u>
Sonderposten	1.018	3,4	875	3,1	143
<b>Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)</b>					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Rückstellungen	684	2,3	603	2,2	81
Übrige Verbindlichkeiten	13	0,0	13	0,0	0
Dauerfinanzierungsmittel	17.114	56,6	14.939	53,5	2.175
	<u>17.811</u>	<u>58,9</u>	<u>15.555</u>	<u>55,7</u>	<u>2.256</u>
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	559	1,8	618	2,2	-59
Erhaltene Anzahlungen	1.681	5,6	1.613	5,8	68
Finanzierungsmittel UV	350	1,1	730	2,7	-380
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	731	2,4	954	3,4	-223
	<u>3.321</u>	<u>10,9</u>	<u>3.915</u>	<u>14,1</u>	<u>-594</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<u>30.231</u>	<u>100,0</u>	<u>27.904</u>	<u>100,0</u>	<u>2.327</u>

## 2.3.3. Finanzlage

<b>FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE</b>			
	31.12.2021	31.12.2020	Verände- rungen
	T€	T€	T€
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>			
Finanzierungsmittel	26.910	23.989	2.921,0
Vermögenswerte	26.769	23.789	2.980,0
<b>Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte</b>	<u>141</u>	<u>200</u>	<u>-59,0</u>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	3.462	4.115	-653,0
Finanzierungsmittel	3.321	3.915	-594,0
<b>Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel</b>	<u>141</u>	<u>200</u>	<u>-59,0</u>

## 2.3.4. Kapitalflussrechnung

**Kapitalflussrechnung für 2021**

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	534,7	263,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.034,2	933,9
Zunahme langfristiger Rückstellungen	81,9	27,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	2,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-231,9	0,0
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	<u>-29,0</u>	<u>-26,2</u>
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.391,9</b>	<b>1.200,5</b>
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-88,1	160,2
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	43,6	493,6
Zunahme sonstiger Aktiva	-25,5	-196,6
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-11,4	517,6
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	259,6	283,4
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	87,4	49,7
Ertragsteuerzahlungen	-53,6	-92,0
Auflösung der Sonderposten (neutrale Erträge)	<u>29,0</u>	<u>26,2</u>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>1.632,9</u></b>	<b><u>2.442,6</u></b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-27,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	291,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.056,2	-3.803,1
erhaltene Zinsen	<u>0,1</u>	<u>0,3</u>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-3.764,9</u></b>	<b><u>-3.830,0</u></b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	74,6	69,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.776,3	3.101,3
planmäßige Tilgungen	-1.746,6	-1.125,8
außerplanmäßige Tilgungen	-235,2	-29,5
gezahlte Zinsen	-259,7	-283,7
gezahlte Dividenden	<u>-88,0</u>	<u>-85,9</u>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>1.521,4</u></b>	<b><u>1.645,7</u></b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-610,6</b>	<b>258,3</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>1.684,3</u>	<u>1.426,0</u>
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b><u>1.073,7</u></b>	<b><u>1.684,3</u></b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben</b>	2021 T€	2020 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.073,7	1.684,3
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b><u>1.073,7</u></b>	<b><u>1.684,3</u></b>

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

<b>Kennzahlen</b>	<b>in Tsd. € 2021</b>	<b>2021</b>	<b>in Tsd. € 2020</b>	<b>2020</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>				
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KfW	8.761,83		8.089,21	
Bilanzsumme	30.231,37	28,98%	27.903,78	28,99%
<b>Anlageintensität</b>				
Anlagevermögen	26.753,14	88,49%	23.776,75	85,21%
Bilanzsumme	30.231,37		27.903,78	
<b>Fremdkapitalkosteneinsatz</b>				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	249,58	1,48%	270,32	1,81%
Langfristiges Fremdkapital	16.863,84		14.589,37	
<b>Fremdfinanzierung des Umsatzes</b>				
Langfristiges Fremdkapital	16.863,84	363,40%	14.589,37	234,64%
Umsatzerlöse	4.640,59		6.367,02	
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	622,2	7,10%	313,0	3,87%
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KfW	8.761,83		8.089,21	
<b>Gesamrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	897,33	2,97%	613,30	2,20%
Bilanzsumme 31.12.	30.231,37		27.903,78	
<b>Umsatzrentabilität</b>				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	622,2	13,41%	313,0	4,92%
Umsatzerlöse	4.640,59		6.367,02	
<b>Erfolgschmälerungsquote</b>				
Erfolgschmälerungen	37,89	1,3%	37,64	1,30%
Gesamtsolliermiete	2.972,30		2.825,02	
<b>Finanzkraft</b>				
Cashflow nach DVFA/SG	1.391,90		1.200,50	
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	16.863,84	8,25%	14.589,37	8,04%
<b>Anlagedeckungsgrad II</b>				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung.	26.310,23	98,34%	23.631,21	99,39%
+Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo + 100% SoPo KfW	26.753,14		23.776,75	
Anlagevermögen				
<b>Zinsaufwand pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>				
Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2019)	49.121	5,08 €	49.098	5,51 €
Zinsen u.a.Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	249,58		270,32	
<b>Zinsaufwand pro m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete</b>				
Zinsen u.a.Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	249,58	8,51%	270,32	9,70%
Gesamtsolliermiete abzgl. Erlösschmälerung	2.934,40		2.787,38	
<b>Zins- und Tilgungsbelastung pro m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete</b>				
Zinsen u.a. Aufw./Igr.Fremdkapital + Tilgung Igr.Fremdkapital	1.996,17	68,03%	1.396,16	50,09%
Gesamtsolliermiete abzgl. Erlösschmälerung	2.934,40		2.787,38	
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>				
Fremdkapital	16.863,84	12 Jahre	14.589,37	13 Jahre
Cashflow nach DVFA/SG	1.391,90	12,12%	1.200,50	13,05%

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 3.1 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Auch für ein Wohnungsunternehmen unserer Größenordnung, gehört die mittel- und langfristige Unternehmensplanung in der nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit auch wesentlicher Bestandteil des auf die unternehmensspezifischen Erfordernisse abgestimmten Risikomanagementsystems.

Als ein wesentlicher Bestandteil des Risikocontrollings, erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplans. Damit wird die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sichergestellt.

Die Kennzahlen im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Risikofelder werden monatlich erfasst, analysiert und gemäß den Kriterien des internen Risikomanagements bewertet. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig darüber informiert. Das setzt eine regelmäßige Beobachtung des Kapitalmarktes, der Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie der Höhe der auslaufenden Zinsbindungen (Prolongationen) voraus. Wir prüfen permanent den Einsatz von Forward-Darlehen, um das zurzeit niedrige Zinsniveau zu nutzen.

Als Wohnungsbaugenossenschaft sind wir direkt von der Entwicklung Hann. Mündens abhängig. Deshalb beobachten wir kontinuierlich die demografische sowie wirtschaftliche Datenlage und beteiligen uns aktiv, soweit möglich, im Bereich der urbanen Stadtentwicklung.

Die Einhaltung und Überwachung der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) wird regelmäßig reflektiert und bei Bedarf angepasst. Die Wohnungsgenossenschaft hat den gesamten Wohnungs-, Gebäude- und Gerätebestand gegen alle möglichen Gefahren versichert, einschließlich Elementar- und Cyberversicherung (Phishing, Zerstörung usw.).

Die Preise in der Baubranche haben sich in den letzten Jahren erheblich erhöht (bis zu 25%) und ein Ende ist nicht abzusehen. Der mittlerweile akute Fachkräftemangel und die politischen Spannungsfelder in der Welt werden dieses Risikofeld noch mal erheblich beeinflussen. Der Leistungsbezug bei den zur Verfügung stehenden Kapazitäten wird sich zukünftig verteuern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. In diesem Zusammenhang ist mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen.

Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen, Ratenzahlungen 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. Ein monatliches Mietausfallcontrolling hält das Mietausfallrisiko in einem kontrollierbaren Rahmen.

Im Jahr 2021 werden wir sehr stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst. Versammlungen und Sitzungen können gar nicht oder nur unter sehr erschwerten Bedingungen durchgeführt werden. Hygienekonzepte, Personalausfälle und Vorsichtsmaßnahmen sind seither Begleiter unserer täglichen Arbeit.

#### 3.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Hann. Münden und Dransfeld ist der Wohnungsmarkt maßgeblich durch deutliche Wohnungsnachfragen bei den Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen bestimmt. Das Mietpreisniveau liegt gegenüber den Oberzentren Göttingen und Kassel noch in einem moderaten Rahmen. Als größter Anbieter auf dem Wohnungsmarkt in Hann. Münden und Dransfeld, sehen wir die Chance, durch den Bau von Mehrfamilienhäusern in Gimte und am Entenbusch, unsere gute Wettbewerbsposition in Hann. Münden und Dransfeld weiter zu festigen. Eine erhöhte Nachfrage nach unseren Wohnungen war in den vergangenen vier Jahren eindeutig zu spüren.

Bei unseren umfangreichen Einzel- und Gebäudemodernisierungen waren die Wohnungen bereits zu Beginn der Maßnahme gut nachgefragt bzw. bereits wieder vermietet. Innerhalb der Kündigungsfrist gelang überwiegend eine nahtlose Anschlussvermietung.

Sobald die Pandemie überwunden ist und nach Rückkehr zu einer normalisierten Lage, gehen wir aufgrund der demografischen Situation davon aus, dass auch in den kommenden Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bestehen bleibt und gute Vermietungsergebnisse erzielt werden können.

#### Resümee:

**Zurzeit sind keine den Bestand gefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer langfristig ungünstigen Unternehmensentwicklung unserer Genossenschaft mit negativen Effekten auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage führen könnten.**

#### 4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft folgende Entwicklung:

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 unsere Umsatz-ziele, da sich unsere 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. Um dies zu verhindern, beobachten wir die politisch-wirtschaftliche Situation sehr genau und werden im Rahmen unserer Möglichkeiten geeignete Maßnahmen entwickeln, um gezielt gegenzusteuern.

#### 5. 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 Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Wohnungsbaugenossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe verschiedener Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen

niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten damit verbunden und 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 nicht möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im "Prognosebericht" und „Risikobericht“.

Im Zusammenhang mit der Corona Pandemie, ist in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmefällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und der liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

#### Unternehmensleistung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden mit einer moderat geführten Erhöhung der Nutzungsgebühren steigen.

Durch die Aufnahme von KfW- und Fremdfinanzierungsmitteln für die Modernisierungsmaßnahmen an unseren Objekten, werden die Zinsaufwendungen steigen, aber langfristig der Instandhaltungsaufwand sinken.

Aus dem Jahresüberschuss soll das Eigenkapital weiter gestärkt und die Basis für zukünftige Investitionen in die Bestandsimmobilien sowie in Neubauvorhaben verbessert werden.

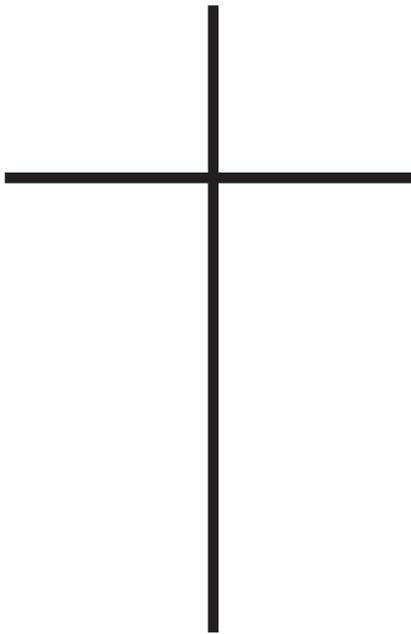
Hann. Münden, 30. Juni 2022

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG**  
**Der Vorstand**

**Jörg Wieland**  
*Vorstandsvorsitzender*

**Sabine Dzukowski**  
*ehrenamtliches Vorstandsmitglied*

**Im Jahr 2021 betrauern wir den Tod unserer Mitglieder**



Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.

Anmerkung:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen veröffentlichen wir die Namen der Verstorbenen nicht.

# Jahresabschluss

- **Bilanz**
- **Gewinn- und Verlustrechnung**

und Anhang

zum 31. Dezember 2021

**Gemeinnütziger Bauverein  
in Münden eG**

## AKTIVSEITE

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	23.996,00	26.979,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.694.823,74	21.922.416,79
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.500.507,48	404.477,24
3. Grundstücke ohne Bauten	323.834,35	11.142,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	12.650,00	15.363,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.538,00	76.923,00
6. Anlagen im Bau	0,00	1.283.935,90
7. Bauvorbereitungskosten	<u>41.488,32</u>	34.210,05
	26.727.841,89	
III. Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	<u>1.300,00</u>	1.300,00
Anlagevermögen insgesamt	26.753.137,89	23.776.747,37
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	294.466,19	338.100,46
2. Unfertige Leistungen	1.572.733,13	1.533.325,20
3. Andere Vorräte	<u>3.148,25</u>	1.260,22
	1.870.347,57	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	86.139,15	89.218,69
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	82.010,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.727,40	59.929,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>44.215,29</u>	47.255,05
	151.081,84	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.073.650,96	1.684.271,98
2. Bausparguthaben	<u>359.427,64</u>	264.481,38
	1.433.078,60	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	13.183,27	15.211,48
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>10.536,77</u>	11.971,30
	23.720,04	
<b>Bilanzsumme</b>	<u>30.231.365,94</u>	<u>27.903.782,93</u>

## PASSIVSEITE

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.567,64	75.920,18
2. der verbleibenden Mitglieder	3.107.727,27	3.045.792,65
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 12.783,33 (Vorjahr: € 13.373,33)	8.400,00	420,00
	<u>3.196.694,91</u>	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 53.475,00 (Vorjahr: € 26.325,62)	647.647,03	594.172,03
2. Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 193.573,23 (Vorjahr: € 131.628,09) davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 17.230,47 (Vorjahr: € 22.036,56)	3.651.675,95	3.440.872,25
	<u>4.595.872,27</u>	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	534.744,98	263.256,18
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-247.048,23</u>	-157.953,71
	<u>287.696,75</u>	
Eigenkapital insgesamt	8.080.263,93	7.559.028,87
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL</b>	672.925,82	689.393,46
<b>C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>	345.100,48	185.484,11
<b>D. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	667.412,44	585.787,57
2. Steuerrückstellungen	34.074,00	4.773,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>542.148,35</u>	629.908,75
	1.243.634,79	
<b>E. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.962.053,44	15.124.560,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	514.874,23	559.275,62
3. Erhaltene Anzahlungen	1.681.466,00	1.613.106,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.186,10	67.871,15
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.904,23	619.353,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 19.247,65 (Vorjahr: € 20.801,73)	238.104,08	224.231,00
	<u>19.846.588,08</u>	
<b>F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	42.852,84	41.008,04
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>30.231.365,94</u></u>	<u><u>27.903.782,93</u></u>

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Hann. Münden

**3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021**

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.465.354,87	4.284.782,66
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	71.850,00	1.993.710,00
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	58.803,42	45.241,30
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>44.577,41</u>	43.282,44
		4.640.585,70
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-11.226,49 -475.998,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		10.310,00 13.740,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		395.950,14 54.196,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.921.896,38	-1.835.239,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-25.465,72</u>	-1.434.291,21
		<u>-1.947.362,10</u>
6. Rohergebnis		3.088.257,25 2.689.423,85
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-579.454,06	-652.903,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 78.984,86 (Vorjahr: € 24.733,11)	<u>-199.175,42</u>	-160.147,38
		-778.629,48
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.034.186,21 -933.920,78
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-260.429,45 -195.403,03
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		32,00 40,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.776,33 261,97
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 13.379,00 (Vorjahr: € 14.924,00)		-275.143,72 -300.712,08
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-87.446,00</u> <u>-49.707,85</u>
14. Ergebnis nach Steuern		669.230,72 396.931,30
15. Sonstige Steuern		<u>-134.485,74</u> <u>-133.675,12</u>
16. Jahresüberschuss		534.744,98 263.256,18
17. Einstellung in Ergebnsrücklagen		<u>-247.048,23</u> <u>-157.953,71</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>287.696,75</u></u> <u><u>105.302,47</u></u>

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

### A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG hat ihren Sitz in Hann. Münden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Göttingen (Reg. Nr. GnR 110108)

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 vom 22.09.1970 in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

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

Bei der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

### B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Die im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktivierten nachträglichen Herstellungskosten enthalten angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von € 10.310,00 (Wahlrecht gem. § 255 Abs. 2 S. 3 HGB).

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

#### Grundstücke im Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Nach umfangreichen Modernisierungen werden Restnutzungsdauern nach der Methodik der Sachwertrichtlinie erhöht.

Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werden in 2021 die Restnutzungsdauern für zwei Objekte um 36 bzw. 37 Jahre verlängert. Die Restnutzungsdauer wurde in Anwendung der Sachwertrichtlinie (SW RL 2012) ermittelt. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt "Seniorenwohnanlage Am Kronenturm" wird linear mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben; der Unterschiedsbetrag zu der steuerlich degressiv vorgenommenen Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG) wird im Sonderposten mit Rücklageanteil berücksichtigt. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Erbbaurechte werden entsprechend der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit verteilt.

#### Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen zwei und fünfzehn Jahren, bewertet.

#### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen einem und neunzehn Jahren, bewertet.

#### Bauvorbereitungskosten

Der Ausweis betrifft Architektenleistungen für nachträgliche Herstellungskosten, die in den Folgejahren anfallen.

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem beizulegenden Wert angesetzt.

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips bewertet.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet; nicht abrechenbare Teilbeträge wegen Leerstand wurden wertberichtigt. Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo Methode angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen angemessen berücksichtigt. Flüssige Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten werden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

### Rückstellungen

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wird auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wird zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2% (Rententrend 2%, Aktiventrend 1,5% und Fluktuation 0,00%), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,87% (Vorjahr: 2,30%) für eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, angesetzt.

Aus der Neubewertung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Anpassungsbetrag in Höhe von € 81.478,00. Dieser wird über fünfzehn Jahre bis zum 31.12.2024 verteilt und zu Lasten der Aufwandsposten „Sonstigen betrieblichen Aufwand“ der Rückstellung zugeführt. Zum 31.12.2021 sind noch € 16.295,56 zu verteilen.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Passive Rechnungsabgrenzung

Die unter passive Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigten Beträge betreffen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagespiegel dargestellt.

### Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen mit der Ausnahme der unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesenen Anteile an Instandhaltungsrücklagen in WEG in Höhe von € 15.503,20 (Vorjahr: € 12.220,59) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der Posten "Unfertige Leistungen" enthält zum 31.12.2021: € 1.572.733,13 (Vorjahr: € 1.533.325,20) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt.

Im Posten "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	594.172,03	0,00	53.475,00	647.647,03
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	0,00	0,00	296.549,29
Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.440.872,25</u>	<u>17.230,47</u>	<u>193.573,23</u>	<u>3.651.675,95</u>
Summe	<u>4.331.593,57</u>	<u>17.230,47</u>	<u>247.048,23</u>	<u>4.595.872,27</u>

### Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 1997 erstmalig gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeiträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr beträgt die Staffelausschüttung 1,25 % (Vorjahr 1,25 %).

### Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden zwei Sonderposten für KfW-Tilgungszuschüsse gebildet, die über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst werden. Im Wirtschaftsjahr 2021 werden weitere Sonderposten für KfW-Tilgungszuschüsse gebildet und über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst.

### Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und der bisherigen Bewertung der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 52.956. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	18.866,00
Gewerbesteuer	<u>15.208,00</u>
Summe	<u>34.074,00</u>

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Kosten der Hausbewirtschaftung	35.496,79
entstandene Bauvorbereitungskosten	13.717,95
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	26.349,55
Urlaubsrückstellung	30.600,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	17.150,00
zu erbringende Erschließungskosten	<u>418.834,06</u>
Summe	<u>542.148,35</u>

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG  
Hann. Münden

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-ko sten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäfts-jahr es	Abgänge des Geschäfts-jahr es	Umbuchungen des Geschäfts-jahr es (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-ko sten zum 31.12.2021	Kumulierte Abschrei-bunge n zum 01.01.2021	Abschrei-bunge n des Geschäfts-jahr es	Änderung der Abschrei-bunge n in Zusammenhan- g mit Abgängen	Kumulierte Abschrei-bunge n zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögens-gegenstän- de</b>											
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	102.172,40	0,00	0,00	0,00	102.172,40	75.193,40	2.983,00	0,00	78.176,40	23.996,00	26.979,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	38.068.881,19	1.780.010,14	-144.445,33	-37.833,14	39.666.612,86	16.146.464,40	936.657,79	-111.333,07	16.971.789,12	22.694.823,74	21.922.416,79
Grundstücke mit Geschäftsbauten	734.739,32	1.946.094,18	0,00	1.215.974,25	3.896.807,75	330.262,08	66.038,19	0,00	396.300,27	3.500.507,48	404.477,24
Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	312.691,96	-26.179,79	26.179,79	323.834,35	0,00	0,00	0,00	0,00	323.834,35	11.142,39
Technische Anlagen und Maschinen	328.344,78	0,00	0,00	0,00	328.344,78	312.981,78	2.713,00	0,00	315.694,78	12.650,00	15.363,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.047,10	17.355,55	-4.000,00	86.054,68	439.457,33	263.124,10	25.794,23	-3.999,00	284.919,33	154.538,00	76.923,00
Anlagen im Bau	1.283.935,90	0,00	0,00	-1.283.935,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.283.935,90
Bauvorbereitungskosten	34.210,05	13.717,95	0,00	-6.439,68	41.488,32	0,00	0,00	0,00	0,00	41.488,32	34.210,05
<b>Finanzanlagen</b>	40.801.300,73	4.069.869,78	-174.625,12	0,00	44.696.545,39	17.052.832,36	1.031.203,21	-115.332,07	17.968.703,50	26.727.841,89	23.748.468,37
Anderer Finanzanlagen	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	40.904.773,13	4.069.869,78	-174.625,12	0,00	44.800.017,79	17.128.025,76	1.034.186,21	-115.332,07	18.046.879,90	26.753.137,89	23.776.747,37

## Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2021 €	Restlaufzeit			davon > 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung *)
		< 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.962.053,44 (15.124.560,96)	2.043.536,14 (2.035.490,63)	5.716.097,02 (5.593.311,92)	9.202.420,28 (7.495.758,41)	16.962.053,44 (15.124.560,96)	GPR	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	514.874,23 (559.275,62)	47.168,23 (44.122,37)	205.860,65 (200.922,19)	261.845,35 (314.231,06)	514.874,23 (559.275,62)	GPR	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.681.466,00 (1.613.106,77)	1.681.466,00 (1.613.106,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.186,10 (67.871,15)	65.186,10 (67.871,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.904,23 (619.353,63)	384.904,23 (619.353,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	238.104,08 (224.231,00)	224.511,78 (211.182,31)	13.592,30 (13.048,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<u>19.846.588,08</u> (18.208.399,13)	<u>4.446.772,48</u> (4.591.126,86)	<u>5.935.549,97</u> (5.807.282,80)	<u>9.464.265,63</u> (7.809.989,47)	<u>17.476.927,67</u> (15.683.836,58)		

\*) GPR = Grundpfandrecht

## D. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Architektenleistungen betragen zum 31.12.2021 € 92.800,00.

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2021 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 11 Arbeitnehmer (davon 3 Teilzeitbeschäftigte).

### Mitgliederbewegung

Anfang 2021	1.557
Zugang 2021	127
Abgang 2021	<u>97</u>
Ende 2021	<u>1.587</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 61.934,62 erhöht.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## Organe der Genossenschaft

### Mitglieder des Vorstandes

Jörg Wieland	hauptamtliches Vorstandsmitglied	Geschäftsführer
Sabine Dzukowski	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl.Sozialarbeiterin

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Schminke	Vorsitzender bis 31.08.2022	Maurer
Gisela Steinmann	Stellv. Vorsitzende bis 31.08.2022	Sparkassenbetriebswirtin a. D.
Dirk Aue	Vorsitzender ab 31.08.2022	Verwaltungsfachangestellter
Rolf Bilstein	Stellv. Vorsitzender ab 31.08.2022	Geschäftsführer
Ulrike Heide		Staatl. geprüfte Altenpflegerin
Christiane Langen	ab 31.08.2022	Beamtin
Gudrun Surup	ab 31.08.2022	Dipl. Gerontologin

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

## E. Nachtragsbericht

Die Folgen des am 24.02.2022 ausgebrochenen Kriegs in der Ukraine können sich bereits kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG auswirken, z. B. ausgelöst durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, Störungen in den Lieferketten, Preissteigerungen für Energieträger oder Baumaterial oder Forderungsausfälle. Diese Entwicklungen in Verbindung mit den zu erwartenden Fluchtbewegungen nach Deutschland können auch die Geschäftsprozesse und

-aktivitäten sowie die operativen Risiken in der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG beeinträchtigen. Eine Quantifizierung der Folgen des Ukraine-Kriegs für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich vorgenommen werden. Der Vorstand beobachtet aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

## F. Verwendung des Jahresüberschusses

### Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

	€
nachdem vom Jahresüberschuss von	534.744,98
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	53.475,00
und gemäß § 40 Abs. 3 i. V. m. § 28 Buchstabe n in der Satzung in andere Ergebnisrücklagen (sonstige Rücklagen) eingestellt wurden	<u>193.573,23</u>

den verbleibenden Bilanzgewinn **287.696,75**

#### zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2021, 3 % auf Pflichtanteile und freiwillige Anteile.

Für den verbleibenden Betrag erfolgt die Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (Sonstige Rücklagen).

Hann. Münden, 30. Juni.2022

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG**  
**Der Vorstand**

**Jörg Wieland**  
*Vorstandsvorsitzender*

**Sabine Dzukowski**  
*ehrenamtliches Vorstandsmitglied*

## Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2021 war weiterhin durch Coronavirus-Pandemiebedingte Einschränkungen geprägt. Mit Rücksicht auf die Gesundheit der Mitglieder konnte deshalb keine Präsenz-Mitgliederversammlung stattfinden.

Es fand eine gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat und zwei Umlaufbeschlussverfahren (je einmal für den Aufsichtsrat und einmal gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat) statt. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat jeweils über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die aktuellen Maßnahmen der Genossenschaft, die wirtschaftliche Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie über die Personalentwicklung. Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat zusätzliche schriftliche Informationen über die Plan-Ist-Vergleiche von Wirtschafts- und Finanzplänen, die Fluktuationsraten der Mieter, über die Zinssituation und die allgemeine wirtschaftliche Situation in Deutschland im Kontext zu unserer Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 mit allen für unsere Wohnungsbaugenossenschaft relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements auseinandergesetzt. Über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat bildete zur Bewältigung seiner umfangreichen Aufgaben einen Rechnungsprüfungsausschuss. Der Aufsichtsrat begleitete die übergeordneten Budgetverteilungen zu den Jahresplanungen für 2022-2025 in den

Bereichen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung. Der Prüfungsausschuss, mit den Mitgliedern Gisela Steinmann und Ulrike Heide, hat sich u. a. mit der Kassenprüfung beschäftigt. Es kam zu keinen Beanstandungen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. hat den Jahresabschluss, den Risikobericht und den Lagebericht für unsere Wohnungsbaugenossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 geprüft. Es ergaben sich nach den Prüfungen des Jahresabschlusses, des Lageberichtes, des Risikoberichtes sowie des Berichtes des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 keine Einwendungen. Es wurden alle wichtigen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorschriften entsprechend dargestellt. Ebenso entsprechen das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem den Anforderungen. Vom Prüfungsergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde vom Prüfungsverband erteilt.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich den Mitgliedern des Aufsichtsrates, des Vorstandes und allen Mitarbeitern/innen für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit in einer für uns alle schwierigen Zeit.

Hann. Münden, 16.09.2022

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG**  
**Der Aufsichtsrat**

Dirk Aue  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Ihre kompetente Hausverwaltung in Hann. Münden

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden  
[www.bauverein-muenden.de](http://www.bauverein-muenden.de), [info@bauverein-muenden.de](mailto:info@bauverein-muenden.de)

Wir beraten Sie gern:  
**05541 956080**



### Unsere Dienstleistungen

- Verwaltung von Eigentumswohnungen nach den rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes
- Durchführung von Hausverwaltungen und Mietsonderverwaltungen
- Optimierung von Wartungs- und Versicherungsverträgen
- Beratung und Überwachung von Firmen

Wir bieten eine 24 h-Notdiensthotline, einen Reparatur-Service und ein kompetentes Beratungsteam.

## Unsere Dienstleistungen

- Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes
- Vermietung eigener Garagen und Stellplätze
- Verwaltung von Eigentumswohnungen nach den rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes
- Durchführung von Hausverwaltungen und Mietsonderverwaltungen
- Wir bieten einen Notdienst, einen Reparatur-Service und ein kompetentes Team

## Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Wiershäuser Weg 17  
 34346 Hann. Münden

☎ 05541 956080

Fax 05541 956088

Email: [info@bauverein-muenden.de](mailto:info@bauverein-muenden.de)

[www.bauverein-muenden.de](http://www.bauverein-muenden.de)