

Geschäftsbericht 2022



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden



Hann. Münden, 16.09.2023

Einladung zur 119. Mitgliederversammlung

am Freitag, den 29. September 2023 um 16.00 Uhr, im „Geschwister-Scholl-Haus“, Am Plan 2, 34346 Hann. Münden (der Wegweisung folgen). Während der Veranstaltung wird ein Imbiss gereicht.

Um vorherige Anmeldung per E-Mail an info@bauverein-muenden.de oder telefonisch unter 05541 / 956080 wird gebeten.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Gedenken
4. Jahresberichte: a) *des Vorstandes* b) *des Aufsichtsrates*
(mit Aussprachen zu den Berichten)
5. Bericht über den Jahresabschluss 2022
6. Genehmigung des Jahresabschlusses 2022
7. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2022
8. Entlastung des Aufsichtsrates
9. Entlastung Vorstandes
 - a) *des Vorsitzenden*
 - b) *des Vorstandsmitgliedes*
10. Wahlen zum Aufsichtsrat
 - a) *Wiederwahl Aufsichtsrat*
11. Satzungsänderung des § 31 Abs. 3
12. Schließen der Sitzung

Der Jahresabschluss für das Jahr 2022 liegt in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr (Mo. – Do.) zur Einsichtnahme aus (das Recht zur Einsichtnahme besteht nur für Mitglieder).

Der Aufsichtsrat
Dirk Aue, Vorsitzender

Der Vorstand
Kai Siever Sabine Dzukowski

A. VORWORT

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2022 war eines der herausforderndsten Jahre der vergangenen Jahrzehnte. Dachten wir noch im Januar, dass nach zwei Jahren Pandemie wieder etwas Ruhe einkehrt, macht uns nun die weltpolitische Lage große Sorgen und erscheint schwieriger denn je. Durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine mussten wir erfahren, wie angreifbar und verletzlich wir sind und wie schnell Gegebenheiten, die für uns stets selbstverständlich waren, sich plötzlich grundlegend ändern können. Auch für die Wohnungswirtschaft war das Jahr 2022 außergewöhnlich schwierig: Steigende Baukosten, Fachkräftemangel, Materialengpässe, eine hohe Inflation mit überproportional steigenden Preisen für Wärme und Strom waren nur einige Themen, die uns beschäftigt haben und immer noch beschäftigen.

Auch haben wir im Jahr 2022 die pandemiebedingten Einflüsse noch gespürt. Die Mitgliederversammlungen der Jahre 2020 und 2021 wurden nachgeholt. Die Versammlung des Jahres 2022 musste erneut verschoben werden.

Es gab Wechsel im Aufsichtsrat und der langjährige Vorstand, Jörg Wieland, hat zum Jahresende 2022 die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG verlassen.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen war das Geschäftsjahr 2022, wie Sie diesem Bericht entnehmen können, für unsere Wohnungsbaugenossenschaft wirtschaftlich zufriedenstellend. Wir konnten unseren genossenschaftlichen Förderauftrag weiterhin erfolgreich umsetzen.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz. Ebenso bei unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ein besonderer Dank gilt allen Mieterinnen und Mietern sowie unseren Mitgliedern und den genossenschaftlichen Gremien für das konstruktive und vertrauensvolle Miteinander.

Ihr Vorstand

Kai Siever

Sabine Dzukowski

B. GENOSSENSCHAFTSORGANE

Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat

Die Mitgliederversammlung tagte im Jahr 2022 zweimal. Es wurden die Versammlungen der Jahre 2020 und 2021 (für die Jahre 2019 und 2020) nachgeholt. Die für November 2022 geplante reguläre Versammlung des Jahres 2022 mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 musste krankheitsbedingt verschoben werden. Der Aufsichtsrat beschloss daraufhin eine Vorauszahlung auf die Dividende des Jahres 2021. Die Versammlung wurde im Mai 2023 nachgeholt.

In den Mitgliederversammlungen vom 31.05.2022 für das Jahr 2019 und vom 24.08.2022 für das Jahr 2020 wurden Vorstand und Aufsichtsrat für die betreffenden Jahre entlastet. In der Versammlung vom 24.08.2022 wurden für die zurückgetretenen / ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Gisela Steinmann und Ronald Schminke, die neuen Aufsichtsratsmitglieder, Christiane Langen und Gudrun Surup, gewählt.

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. Abweichend von der Satzung wurde, zur Wahrung des Rotationsprinzips im Aufsichtsrat, die Amtszeit der zuletzt gewählten Aufsichtsratsmitglieder gemäß Beschluss der Versammlung auf zwei Jahre begrenzt.

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 Beschlussweg vor.

Mitglieder des Aufsichtsrates		gewählt bis:
Ronald Schminke	Vorsitzender bis 24.08.2022	2020
Gisela Steinmann	Stellv. Vorsitzende bis 04.08.2022	2020
Dirk Aue	Vorsitzender ab 24.08.2022	2021
Rolf Bilstein	Stellv. Vorsitzender ab 24.08.2022	2022
Ulrike Heide	(bis 05.12.2022)	2021
Christiane Langen	(ab 24.08.2022)	2023
Gudrun Surup	(ab 24.08.2022)	2023

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 Vorstandsmitglied 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	hauptamtlich	30.06.2023, gekündigt zum 31.12.2022
Sabine Dzukowski	nebenamtlich	30.06.2023
Kai Siever	nebenamtlich	ab 15.02.2023

Handlungsbevollmächtigte zur Unterstützung des Vorstandes:

Frank Paare	Abt. Finanzbuchhaltung, gekündigt zum 31.12.2022
Anne Löbermann	Abt. Finanzbuchhaltung, ab 22.11.2022

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 2022 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, drei ge-werblich genutzte Einheiten (Friseur, Apotheke, Beratungsstelle), eine eigengenutzte Einheit (Lager, Schützenstraße) und eine Ge-schäftsstelle im Wiershäuser Weg 17, Hann. Münden.

Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 48.908,09 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 57,36 Quadratmeter.

Immobilienmanagement für Dritte (WEG- und Hausverwaltung)

251 Wohneinheiten

34 Garagen



2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Nach zwei Jahren Corona-Pandemie folgte im Februar 2022 der Krieg in der Ukraine – das Zusammenwirken dieser beiden weltweit prägenden Ereignisse führte insbesondere die Europäische Union in das dritte Krisenjahr in Folge. Bereits gestörte globale Liefer- und Wertschöpfungsketten führten zu einer zusätzlichen Verknappung von Rohstoffen und in der Folge zu starken Preiserhöhungen, besonders für Energie, und einem weltweiten Anstieg der Inflationsraten. Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2022 dennoch gut behauptet und zeigte sich stabil. Maßgeblichen Anteil an diesem Ergebnis haben unter anderem drei Entlastungspakete der Bundesregierung, die das Ziel haben, den extrem steigenden Energiekosten entgegen-zuwirken und Verbraucherinnen und Verbraucher sowie die Wirt-schaft zu unterstützen. Laut Statistischen Bundesamt wuchs das Bruttoinlandsprodukt 2022 um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt belastet der russische Angriffskrieg die Aussichten für die Weltwirtschaft und bringt große politische Unsicherheit mit sich. Durch die hohen Preise für Energie und Rohstoffe sowie Ausfälle von Nahrungsmittel- und Düngemittelexporten aus der Ukraine und Russland wird sich das Wirtschaftswachstum 2023 deutlich abschwä-chen. Der Krieg in Europa und die im Gegenzug ergriffenen Sank-tionen gegen Russland verschärfen die Störungen weltweiter Wertschöpfungsketten und erhöhen den inflationären Druck. Die Ver-braucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 Prozent gegenüber 2021 erhöht, wie das Statistische Bundesamt mitteilt.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist alarmierend. Während der Wohnungsneubau weiterhin stark rückläufig ist, besteht in Deutsch-land nach wie vor ein enormer Bedarf an (kostengünstigem) Wohn-raum – vor allem in den Ballungszentren. Die gestörten Lieferketten, fehlendes Baumaterial, anhaltender Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und allgemeine Preissteigerungen belasteten den Woh-nungsbau zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten. Ordnungs-rechtliche Vorgaben, langwierige Bau- und Planverfahren sowie eine mehrfach auf Bundesebene zusammengebrochene Wohnungsbauför-derung belasten die Baukosten zusätzlich. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen im Jahr 2022 erneut stark an. Sie lagen im November 16,9 % über dem Vorjahreswert (14,4 %).

Die zum 1. Januar 2023 novellierte Bundesförderung für effiziente Gebäude sowie die neue Förderung für den klimafreundlichen Neu-bau ab dem 01.03.2023 führen zu keiner Verbesserung der aktuellen Situation.

In einem gemeinsamen Appell haben 17 Spitzenverbände und Kammern der Bau-, Planungs- und Immobilienwirtschaft im Februar ihre Forderungen an Bundesregierung, Bundestag und die Verantwortlichen in den Ländern formuliert. „Die ernste Lage muss als gemeinsame Aufgabe von Branche und Politik erkannt werden und einen neuen Gründergeist erzeugen. Andernfalls werden wir nicht nur ein Wohnungsversorgungschaos in nie dagewesener Dimension, sondern auch bei Wirtschaftsimmobilien einen erheblichen Verlust von Arbeitsplätzen sehen“, sagt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner.

Die Wohnungsmärkte in Hann. Münden und Dransfeld, verbunden mit der Nachfrage und dem Angebot bewegen sich konstant auf einem hohen Niveau. Die Erstellung von neuen Wohneinheiten entspricht auch im Altkreis Münden nicht der Nachfrage. Dies deutet darauf hin, dass auch in Zukunft der Bedarf an Wohnraum in und um Hann. Münden ungebrochen hoch sein wird.

Eingebrochen ist aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten, der gestiegenen Preise und des deutlich erhöhten Zinsniveaus die Nachfrage nach Bauland. Hier bleibt die Entwicklung abzuwarten.



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 2022 lebten etwa 24.000 Einwohner mit Hauptwohnung in der Dreiflüsse-Stadt Hann. Münden. Die Einwohnerzahlen halten sich damit auf einem stabilen Niveau.

Am Jahresende 2022 waren bei unserer Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 11 Wohnungen nicht vermietet. Das sind 1,28 Prozent des Gesamtbestandes. Im Geschäftsjahr kündigten 117 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 13,64 Prozent

und hat sich mit 1,59 Prozentpunkte verringert. Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 181674,06 Euro auf 3.153970,79 Euro erhöht. Die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 4,78 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer B als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 1.683.862,81 Euro. Im Schnitt waren das 2,87 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich incl. Energiekosten.

Betriebskosten

Versicherungen: Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung 2022

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

Kosten der Müllbeseitigung 2022

Der Landkreis Göttingen hat im Vergleich zum Vorjahr 2021 die Gebühren für Restabfall und Kompost leicht gesenkt. Auf Grund der bisher vorliegenden Unterlagen werden sich auch die Kosten für 2023 nochmals leicht reduzieren.

Kosten der Objektpflege 2022

Die Objektpflege inklusive Winterdienst und Gartenpflegearbeiten werden weiterhin von der Firma Triest ausgeführt. Die Kosten steigen jährlich prozentual an. Für das Jahr 2023 werden sie sich um zwei Prozent erhöhen.

Kosten des Versorgers (Strom/Gas/Wasser) 2022

Die Grundpreise der VHM für Gas sind im Jahr 2022 bis auf 7,05 Ct/kwh gestiegen. Für das Jahr 2023 werden weitere Erhöhungen erwartet. Der Preis für Wasser ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Im Jahr 2022 gab es mehrere Strompreisänderungen. Auf das gesamte Jahr gesehen blieben die Preise im Verhältnis zum Vorjahr 2021 jedoch relativ konstant. Die Kosten für Schmutzwasser sind von 2021 auf 2022 von 2,87 €/m³ auf 2,95 €/m³ gestiegen. Die NWG bleibt konstant. Für 2023 werden sowohl die Gebühren für Schmutzwasser als auch die Gebühren für NWG gegenüber 2022 unverändert bleiben.

Kosten Grundsteuer

Die Kosten für Grundsteuer haben sich 2022 erhöht, da die Stadt Hann. Münden den Hebesatz angehoben hat. Im Jahr 2023 ist nicht mit erhöhten Kosten für Grundsteuer zu rechnen.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nicht-Einbringlichkeit, bewusstes Freihalten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,66 Prozent der Sollmieten bei den Wohneinheiten.

Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die Ausgaben in Höhe von 787.082,81 Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 248.495,25 Euro enthalten.

Modernisierung und Instandhaltung 2022

Baumaßnahmen:

Die Modernisierungsmaßnahmen der Mehrfamilienhäuser in der Zimmerbreite 23, 25 und 27 wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Die Planungen für umfangreiche energetische Modernisierungen an drei Gebäuden in der Humboldtstraße 6–8, 7–9 und 10–14 wurden begonnen.

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 Baualterklassen verringerten sich die Abschreibungen beim Sachanlagevermögen. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 210.463,34 € ab. Daraus können unter anderem die Rücklagen weiter gestärkt werden.



Wohnungsmodernisierungen im Bestand

Es wurden 15 umfangreiche Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dabei wurden in die Bäder und Küchen neue Fliesenspiegel, Wasserleitungen und Sanitärprojekte gebaut. Die Elektroverteilungen, Wohnungseingangs- und Zimmertüren, Fußböden wurden erneuert sowie die entsprechenden Malerarbeiten durchgeführt.

2.2. Geschäftsverlauf

Unternehmensleistung

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 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 unterschritten.

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

Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den zwei Mitgliedern des Vorstandes (eine Person im Nebenamt) im Durchschnitt 14 Mitarbeiter/innen, davon drei Teilzeitbeschäftigte. Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Mitgliederstand

Am 31. Dezember 2022 gehörten der Genossenschaft 1.612 Mitglieder mit 7.417 Geschäftsanteilen an.

Einem Zugang von 150 Mitgliedern und 370 Geschäftsanteilen, standen Abgänge durch Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von 125 Mitgliedern und 403 Geschäftsanteilen gegenüber.

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

Unternehmensleistung	Plan 2023 TEUR	Ist 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	4.914	4.772	4.640
Zinsaufwendungen, Dauerfinanzierung	2005	2.117	1.947
Zinsaufwendungen	301	278	275
Jahresüberschuss	310	210	534

Statistik - Zahlen - Fakten

Geschäftsjahr	2021	2022
Zahl der Mitglieder	1.587	1.612
Veränderung	(+ 30)	(+25)
Gezeichnete Geschäftsanteile	7.450	7.417
Veränderung	(+ 149)	(+ 251)
Geschäftsanteil EUR	420	420
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	860	860
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	353	353
Bilanzsumme TEUR	30.231	29.903
Anlagevermögen TEUR	26.753	25.870
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	3.107	3.092
Rücklagen TEUR	8.080	8.261
Bilanzgewinn EUR	287.696	141.339
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	4.465	4.672
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	1.921	2.087
<u>Neubautätigkeit:</u>		
• Wohnungen	0	0
• Bau einer KiTa (Baubeginn 2020, Ende 2021)	0	0
• Garagen	0	0
• Stellplätze/Carport	0	0

2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und wird auf der nachfolgenden Seite umfassend erläutert und dargestellt:

ERTRAGSLAGE	Geschäftsjahr 2022		Geschäftsjahr 2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	4.772	97,2	4.569	98,4	203
Bestandsveränderungen	50	1,0	39	0,8	11
Gesamtleistung	4.822	98,2	4.608	99,2	214
Andere betriebliche Erträge	80	1,6	30	0,6	50
Aktivierete Eigenleistungen	11	0,2	10	0,2	1
Betriebsleistung	4.913	100,0	4.648	100,0	265
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.087	-42,5	-1.922	-41,4	-165
Personalaufwand	-858	-17,5	-778	-16,7	-80
Abschreibungen	-1.115	-22,7	-1.034	-22,2	-81
Andere betriebliche Aufwendungen	-275	-5,6	-252	-5,4	-23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-279	-5,7	-263	-5,7	-16
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-155	-3,2	-134	-2,9	-21
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-4.769	-97,2	-4.383	-94,3	-386
Betriebsergebnis	144	2,9	265	5,7	-121
Grundstücksbevorzugung und Grundstücksverkehr	-30	-0,6	80	1,7	-110
Finanzergebnis	0	0,0	0	0,0	0
Neutrales Ergebnis	143	2,9	277	6,0	-134
Gewinnabhängige Steuern	-47	-1,0	-87	-1,9	40
Jahresüberschuss	210	4,2	535	11,5	-325

2.3.2. Vermögenslage

VERMÖGENSLAGE					
	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	TE	%	TE	%	TE
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	21	0,1	24	0,1	-3
Sachanlagen	25.848	86,4	26.728	88,4	-880
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	25.870	86,5	26.753	88,5	-883
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Übrige Aktiva	19	0,1	16	0,1	3
<u>kurzfristig</u>					
Grundstücke ohne Bauten	303	1,0	294	1,0	9
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.629	5,4	1.576	5,2	53
Flüssige Mittel	1.488	5,0	1.433	4,7	55
Forderungen und übrige Aktiva	594	2,0	159	0,5	435
	4.014	13,4	3.462	11,4	552
Gesamtvermögen	29.903	100,0	30.231	100,0	-328
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.259	10,9	3.197	10,6	62
Rücklagen	4.861	16,2	4.596	15,2	265
Bilanzgewinn	141	0,5	288	0,9	-147
	8.261	27,6	8.081	26,7	180
Sonderposten	1.083	3,6	1.018	3,4	65
Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Rückstellungen	688	2,3	684	2,3	4
Übrige Verbindlichkeiten	15	0,1	13	0,0	2
Dauerfinanzierungsmittel	16.212	54,2	17.114	56,6	-902
	16.915	56,6	17.811	58,9	-896
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	865	2,9	559	1,9	306
Erhaltene Anzahlungen	1.809	6,0	1.681	5,6	128
Finanzierungsmittel UV	350	1,2	350	1,1	0
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	620	2,1	731	2,4	-111
	3.644	12,2	3.321	11,0	323
Gesamtkapital	29.903	100,0	30.231	100,0	-328

2.3.3. Finanzlage

FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE			
	31.12.2022	31.12.2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	26.259	26.910	-651,0
Vermögenswerte	25.889	26.769	-880,0
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	370	141	229,0
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4.014	3.462	552,0
Finanzierungsmittel	3.644	3.321	323,0
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	370	141	229,0

2.3.4. Kapitalflussrechnung

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	210,5	534,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.115,5	1.034,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	3,7	81,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	2,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-118,3	-231,9
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	<u>-39,3</u>	<u>-29,0</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.174,1	1.391,9
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	296,5	-88,1
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-8,6	43,6
Zunahme sonstiger Aktiva	-584,7	-25,5
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	79,2	-11,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	264,2	259,6
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	46,8	87,4
Ertragsteuerzahlungen	-41,4	-53,6
Auflösung der Sonderposten (neutrale Erträge)	<u>39,3</u>	<u>29,0</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.265,4</u>	<u>1.632,9</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	134,0	291,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-248,5	-4.056,2
erhaltene Zinsen	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-114,4</u>	<u>-3.764,9</u>
Veränderung der Geschäftsguthaben	62,0	74,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	855,2	3.776,3
planmäßige Tilgungen	-1.397,6	-1.746,6
außerplanmäßige Tilgungen	-355,1	-235,2
gezahlte Zinsen	-264,4	-259,7
gezahlte Dividenden	-91,4	-88,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.191,3</u>	<u>1.521,4</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-40,3	-610,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.073,7	1.684,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.033,4</u>	<u>1.073,7</u>
Zusammensetzung Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.033,4	1.073,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.033,4</u>	<u>1.073,7</u>

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen	in Tsd. € 2022	2022	in Tsd. € 2021	2021
Eigenkapitalquote				
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KfW	9.016,13		8.761,83	
Bilanzsumme	29.903,28	30,15%	30.231,37	28,98%
Anlageintensität				
Anlagevermögen	25.870,37		26.753,14	
Bilanzsumme	29.903,28	86,51%	30.231,37	88,49%
Fremdkapitalkosteneinsatz				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	251,71		249,58	
Langfristiges Fremdkapital	16.212,01	1,55%	16.863,84	1,48%
Fremdfinanzierung des Umsatzes				
Langfristiges Fremdkapital	16.212,01		16.863,84	
Umsatzerlöse	4.772,56	339,69%	4.640,59	363,40%
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	257,2		622,2	
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KfW	9.016,13	2,85%	8.761,83	7,10%
Gesamtrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	536,07		897,33	
Bilanzsumme 31.12.	29.903,28	1,79%	30.231,37	2,97%
Umsatzrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	257,2		622,2	
Umsatzerlöse	4.772,56	5,39%	4.640,59	13,41%
Erlösschmälerungsquote				
Erlösschmälerungen	52,52		37,89	
Gesamtsolliermiete	3.153,97	1,7%	2.972,30	1,3%
Finanzkraft				
Cashflow nach DVFA/SG	1.174,10		1.391,90	
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	16.212,01	7,24%	16.863,84	8,25%
Anlagedeckungsgrad II				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung. + Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo + 100% SoPo KfW	25.916,38		26.310,23	
Anlagevermögen	25.870,37	100,18%	26.753,14	98,34%
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche				
Wohn- und Nutzfläche m ² (Stichtag 31.12.2021)	49.136		49.121	
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	251,71	5,12 €	249,58	5,08 €
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	251,71		249,58	
Gesamtsolliermiete abzgl. Erlösschmälerung	3.101,45	8,12%	2.934,40	8,51%
Zins- und Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete				
Zinsen u.a. Aufw. lgr. Fremdkapital + Tilgung lgr. Fremdkapital	1.649,21		1.996,17	
Gesamtsolliermiete abzgl. Erlösschmälerung	3.101,45	53,18%	2.934,40	68,03%
Dynamischer Verschuldungsgrad				
Fremdkapital	16.212,01		16.863,84	
Cashflow nach DVFA/SG	1.174,10	14 Jahre 13,81%	1.391,90	12 Jahre 12,12%

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. Dies setzt eine regelmäßige Beobachtung des Kapitalmarktes, der Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie der Höhe der auslaufenden Zinsbindungen voraus. Aufgrund der geänderten Geldpolitik der Europäischen Zentralbank mit mehreren Leitzinserhöhungen seit Mitte 2022 besteht für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Entwicklungen informiert.

Die Preise in der Baubranche haben sich auch im Jahr 2022 weiter erhöht. Ein Ende ist noch nicht abzusehen. Der akute Fachkräftemangel, die gestiegenen Rohstoffpreise und die politischen Spannungsfelder in der Welt beeinflussen dieses Risikofeld weiterhin. Neubauprojekte erscheinen aufgrund dieser Entwicklungen derzeit unmöglich. Modernisierungsmaßnahmen bedürfen eines stringenten Kostencontrollings.

Im Jahr 2022 haben sich aufgrund des Krieges in der Ukraine die Energiekosten deutlich verteuert. Der Anstieg der an die Versorgungsunternehmen zu leistenden Vorauszahlungen muss durch die Genossenschaft vorfinanziert werden. Dies kann unter Umständen zu Liquiditätspässen führen.

Die ebenfalls deutlich erhöhten Bruttowarmmieten könnten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

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 nicht abschließend abgeschätzt werden. Ein monatliches Mietausfallcontrolling hält das Mietausfall-

risiko in einem kontrollierbaren Rahmen. Als regionale Wohnungsbaugenossenschaft sind wir direkt von der Entwicklung Hann. Mün- dens 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.).

3.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Hann. Münden und Dransfeld wird der Wohnungsmarkt maßgeblich durch deutliche Wohnungsnachfragen bei den Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen bestimmt. Das Mietpreinsniveau liegt gegenüber den Oberzentren Göttingen und Kassel noch in einem moderaten Rahmen. Eine erhöhte Nachfrage nach unseren Wohnungen war in den vergangenen Jahren, zuletzt auch durch geflohene Menschen aus der Ukraine, eindeutig zu spüren.

Bei unseren umfangreichen Einzel- und Gebäudemodernisierungen waren die Wohnungen bereits zu Beginn der jeweiligen Maßnahme gut nachgefragt bzw. bereits wieder vermietet. Innerhalb der Kündigungsfrist gelang überwiegend eine nahtlose Anschlussvermietung. Wir gehen aufgrund der demografischen Situation weiterhin 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:

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Nutzungsentgeltausfällen zu rechnen.

Das nach wie vor bestehende Nutzungsentgelterhöhungspotential nutzen wir behutsam, aber fortlaufend. Insbesondere nach durchgeführten Modernisierungen, aber auch bei den Bestandsbewohnern, werden Nutzungsentgeltpassungen moderat vorgenommen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand werden ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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

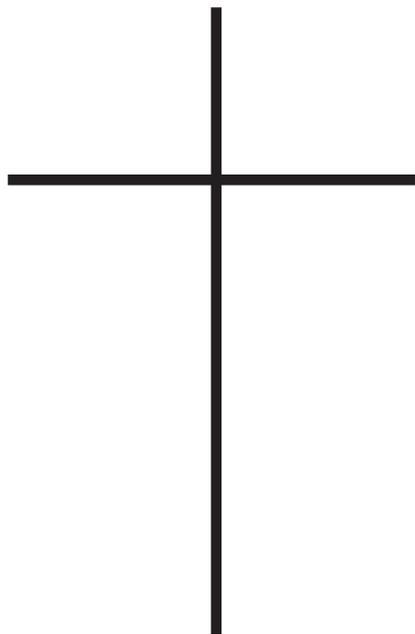
Hann. Münden, 29. Juni 2023

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand

Kai Siever

Sabine Dzukowski

Im Jahr 2022 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 2022

**Gemeinnütziger Bauverein
in Münden eG**

AKTIVSEITE

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	21.000,00	23.996,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.246.814,73	22.694.823,74
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.030.736,48	3.500.507,48
3. Grundstücke ohne Bauten	312.691,96	323.834,35
4. Technische Anlagen und Maschinen	11.088,00	12.650,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.815,00	154.538,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>122.923,17</u>	41.488,32
	25.848.069,34	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	<u>1.300,00</u>	1.300,00
Anlagevermögen insgesamt	25.870.369,34	26.753.137,89
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	303.075,60	294.466,19
2. Unfertige Leistungen	1.622.689,75	1.572.733,13
3. Andere Vorräte	<u>6.163,20</u>	3.148,25
	1.931.928,55	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	83.772,91	86.139,15
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.597,47	20.727,40
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>484.386,06</u>	44.215,29
	588.756,44	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.033.403,43	1.073.650,96
2. Bausparguthaben	<u>454.396,45</u>	359.427,64
	1.487.799,88	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	11.155,06	13.183,27
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>13.270,01</u>	10.536,77
	24.425,07	
Bilanzsumme	<u>29.903.279,28</u>	<u>30.231.365,94</u>

PASSIVSEITE

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	147.851,41	80.567,64
2. der verbleibenden Mitglieder	3.092.348,01	3.107.727,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 14.809,65 (Vorjahr: € 12.783,33)	18.480,00	8.400,00
	<u>3.258.679,42</u>	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 21.047,00 (Vorjahr: € 53.475,00)	668.694,03	647.647,03
2. Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 48.076,43 (Vorjahr: € 193.573,23) davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 196.295,45 (Vorjahr: € 17.230,47)	3.896.047,83	3.651.675,95
	<u>4.861.291,15</u>	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	210.463,34	534.744,98
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-69.123,43	-247.048,23
	<u>141.339,91</u>	
Eigenkapital insgesamt	8.261.310,48	8.080.263,93
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	656.458,18	672.925,82
C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	426.592,79	345.100,48
D. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	670.887,31	667.412,44
2. Steuerrückstellungen	43.136,00	34.074,00
3. Sonstige Rückstellungen	838.886,36	542.148,35
	<u>1.552.909,67</u>	
E. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.105.300,45	16.962.053,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	468.945,64	514.874,23
3. Erhaltene Anzahlungen	1.809.190,48	1.681.466,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.728,04	65.186,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206.927,03	384.904,23
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 30.240,85 (Vorjahr: € 19.247,65) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 25,20 (Vorjahr: € 0,00)	275.762,66	238.104,08
	<u>18.956.854,30</u>	
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	49.153,86	42.852,84
Bilanzsumme	<u>29.903.279,28</u>	<u>30.231.365,94</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.672.378,43	4.465.354
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00	71.850
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	57.626,99	58.803
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>42.550,15</u>	44.577
	4.772.555,57	
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	49.956,62	-11.226
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	10.680,00	10.310
4. Sonstige betriebliche Erträge	225.944,30	395.950
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.087.431,72	-1.921.896
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-29.572,12</u>	-25.465
	-2.117.003,84	
6. Rohergebnis	2.942.132,65	3.088.257
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-703.589,35	-579.454
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 7.039,68 (Vorjahr: € 78.984,86)	<u>-154.266,71</u>	-199.175
	-857.856,06	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.115.498,51	-1.034.186
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-280.952,13	-260.429
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	32,00	32
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	132,33	16.776
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 12.460,00 (Vorjahr: € 13.379,00)	-278.859,01	-275.143
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-46.751,98</u>	-87.446
14. Ergebnis nach Steuern	362.379,29	669.230
15. Sonstige Steuern	<u>-151.915,95</u>	-134.485
16. Jahresüberschuss	210.463,34	534.744
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-69.123,43</u>	-247.048
18. Bilanzgewinn	<u>141.339,91</u>	287.696

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 31.12.2022 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 eigener Handwerker in Höhe von € 10.680,00 (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 wird in 2022 die Restnutzungsdauer für ein Objekt um 9 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. legenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips bewertet.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten werden zu Anschaffungs /Herstellungskosten 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 1,78% (Vorjahr: 1,87%) 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 31.12.2022 sind noch € 10.863,69 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 € 18.785,74 (Vorjahr: € 15.503,20) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der Posten "Unfertige Leistungen" enthält zum 31.12.2022: € 1.622.689,75 (Vorjahr: € 1.572.733,13) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden wertberichtigt. Unter dem Posten "Sonstige Vermögensgegenstände" werden in Höhe von € 360.000,00 Ansprüche auf einen Zuschuss für den bereits abgeschlossenen Kita Ausbau bilanziert, für den der Zuwendungsbescheid am 23.01.2023 ergangen ist. Darüber hinaus 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	647.647,03	0,00	21.047,00	668.694,03
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	0,00	0,00	296.549,29
Andere Ergebnismrücklagen	<u>3.651.675,95</u>	<u>196.295,45</u>	<u>48.076,43</u>	<u>3.896.047,83</u>
Summe	<u>4.595.872,27</u>	<u>196.295,45</u>	<u>69.123,43</u>	<u>4.861.291,15</u>

Sonderposten mit Rücklageanteil

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

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Ab dem Wirtschaftsjahr 2017 werden Sonderposten für KfW Tilgungszuschüsse gebildet, die über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst werden. Im Wirtschaftsjahr 2022 werden weitere Sonderposten für KfW Tilgungs-

zuschüsse 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 € 33.453. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	€
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	23.576,00
Gewerbesteuer	<u>19.560,00</u>
Summe	<u>43.136,00</u>
Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	€
Kosten der Hausbewirtschaftung	82.228,00
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	31.662,00
Urlaubsrückstellung	15.000,00
noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Bau- und Architektenleistungen	239.125,30
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	17.350,00
Erschließungskosten verkaufte Grundstücke	<u>453.521,06</u>
Summe	<u>838.886,36</u>

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	102.172,40	0,00	-15.825,31	0,00	86.347,09	78.176,40	2.983,00	-15.812,31	65.347,09	21.000,00	23.996,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	39.666.612,86	495.601,25	0,00	13.717,94	40.175.932,05	16.971.789,12	957.328,20	0,00	17.929.117,32	22.246.814,73	22.694.823,74
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.896.807,75	-374.306,74	0,00	0,00	3.522.501,01	396.300,27	95.464,26	0,00	491.764,53	3.030.736,48	3.500.507,48
Grundstücke ohne Bauten	323.834,35	0,00	-11.142,39	0,00	312.691,96	0,00	0,00	0,00	0,00	312.691,96	323.834,35
Technische Anlagen und Maschinen	328.344,78	1.197,91	-11.270,73	0,00	318.271,96	315.694,78	2.740,91	-11.251,73	307.183,96	11.088,00	12.650,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	439.457,33	3.079,66	-96.897,94	0,00	345.639,05	284.919,33	29.211,76	-92.307,04	221.824,05	123.815,00	154.538,00
Bauvorbereitungskosten	41.488,32	122.923,17	0,00	-13.717,94	150.693,55	0,00	27.770,38	0,00	27.770,38	122.923,17	41.488,32
	44.696.545,39	248.495,25	-119.311,06	0,00	44.825.729,58	17.968.703,50	1.112.515,51	-103.558,77	18.977.660,24	25.848.069,34	26.727.841,89
Finanzanlagen											
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
Anlagevermögen insgesamt	44.800.017,79	248.495,25	-135.136,37	0,00	44.913.376,67	18.046.879,90	1.115.498,51	-119.371,08	19.043.007,33	25.870.369,34	26.753.137,89

Verbindlichkeiten

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

Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2022 €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung *)
		< 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.105.300,45 (16.962.053,44)	1.813.318,70 (2.043.536,14)	5.266.250,38 (5.716.097,02)	9.025.731,37 (9.202.420,28)	16.105.300,45 (16.962.053,44)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	468.945,64 (514.874,23)	43.975,53 (47.168,23)	210.949,08 (205.860,65)	214.021,03 (261.845,35)	468.945,64 (514.874,23)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.809.190,48 (1.681.466,00)	1.809.190,48 (1.681.466,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.728,04 (65.186,10)	90.728,04 (65.186,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206.927,03 (384.904,23)	206.927,03 (384.904,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	275.762,66 (238.104,08)	261.117,13 (224.511,78)	14.645,53 (13.592,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	18.956.854,30 (19.846.588,08)	4.225.256,91 (4.446.772,48)	5.491.844,99 (5.935.549,97)	9.239.752,40 (9.464.265,63)	16.574.246,09 (17.476.927,67)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Architektenleistungen betragen zum 31.12.2022 € 20.642,00.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2022 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon 3 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	1.587
Zugang 2022	150
Abgang 2022	<u>125</u>
Ende 2022	<u>1.612</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 15.379,26 gemindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Organe der GenossenschaftMitglieder des Vorstandes

Jörg Wieland	bis 31.12.22 hauptamtliches Vorstandsmitglied	Geschäftsführer
Sabine Dzukowski	nebenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl. Sozialarbeiterin
Kai Siever	ab 15.02.23 nebenamtliches Vorstandsmitglied ab 01.07.23 hauptamtliches Vorstandsmitglied	Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Schminke	bis 24.08.22 (Vorsitzender)	Maurer
Gisela Steinmann	bis 04.08.22 (Stellvertr. Vorsitzende)	Sparkassenbetriebswirtin a. D.
Ulrike Heide	bis 05.12.22	Staatl. gepr. Altenpflegerin
Rolf Bilstein	Stellvertr. Vorsitzender (ab 24.08.22)	Geschäftsführer
Dirk Aue	Vorsitzender (ab 24.08.22)	Amtsleiter
Gudrun Surup	ab 24.08.22	Rentnerin
Christiane Langen	ab 24.08.22	Angestellte

E. Verwendung des Jahresüberschusses**Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,**

	€
nachdem vom Jahresüberschuss von	210.463,34
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	21.047,00
und gemäß § 40 Abs. 3 i. V. m. § 28 Buchstabe n in der Satzung in andere Ergebnisrücklagen (sonstige Rücklagen) eingestellt wurden	<u>48.076,43</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn	141.339,91
zu verwenden:	
Ausschüttung einer Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2022, 3 % auf Pflichtanteile und freiwillige Anteile.	93.263,49
-	
Für den verbleibenden Betrag erfolgt die Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (Sonstige Rücklagen).	<u>48.076,42</u>

Hann. Münden, 29. Juni.2023

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand****Kai Siever****Sabine Dzukowski**

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2022 war weiterhin durch pandemiebedingte Einschränkungen beeinflusst. Die in den Vorjahren ausgefallenen Mitgliederversammlungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 wurden nachgeholt. Die für den November 2022 geplante Mitglieder-versammlung für das Geschäftsjahr 2021 wurde krankheitsbedingt kurzfristig abgesagt. Diese wurde dann am 02. Mai 2023 nachgeholt.

In der Mitgliederversammlung für das Jahr 2020 am 24.08.2022 wurden für das zurück-getretene Aufsichtsratsmitglied Gisela Steinmann und für den ausscheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden Ronald Schminke, die neuen Aufsichtsratsmitglieder Christiane Langen und Gudrun Surup gewählt. Neuer Aufsichtsratsvorsitzender wurde Dirk Aue. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Gisela Steinmann und Ronald Schminke, die über Jahrzehnte für den Bauverein gewirkt haben und maßgeblich an der Entwicklung beteiligt waren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 zeichnete sich eine Veränderung im Vorstand, in der Geschäftsführung des Bauvereins ab. Zum 31.12.2022 hat Jörg Wieland seine Geschäftsführertätigkeit gekündigt. Der Aufsichtsrat konnte mit Kai Siever einen Nachfolger finden, der am 01.07.2023 seine Arbeit aufgenommen hat. Übergangsweise wurde für die dazwischenliegende Zeit die Tätigkeit als Geschäftsführerin von Sabine Dzukowski übernommen. Kai Siever ab 15.02.2023 (Eintragung im Genossenschaftsregister) zum Vorstand bestellt. Diese Tatsache hat dazu geführt, dass die Geschäftsführung ohne Unterbrechung – gleichwohl mit einigen Umstellungen – arbeitsfähig geblieben ist.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden 13 Sitzungen des Aufsichtsrats, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand statt. Der Aufsichtsrat hat sich mit allen für unsere Wohnungsbaugenossenschaft relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements auseinandergesetzt. 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 in den Mietobjekten, über die Zinssituation und die allgemeine wirtschaftliche Situation in Deutschland im Kontext zu unserer Genossenschaft.

Hann. Münden, 16.08.2023

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Aufsichtsrat

Dirk Aue

Über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat begleitete die übergeordneten Budgetverteilungen zu den Jahresplanungen für 2023-2026 in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung. Der Aufsichtsrat bildete zur Bewältigung seiner umfangreichen Aufgaben einen Rechnungsprüfungsausschuss. Der Prüfungsausschuss, mit den damaligen 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 2021 geprüft. Es ergaben sich nach der Prüfung des Jahresabschlusses 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.

In dem Prüfbericht für das Geschäftsjahr 2021 wurde auf die verspätete Durchführung der Mitgliederversammlung und damit auch dem Dividendenbeschluss und der Auszahlung von Geschäftsanteilen hingewiesen. Der Aufsichtsrat hat mehrfach dem Verband gegenüber erklärt, warum es so gekommen ist und die Gründe, die im Wesentlichen in der Organisation begründet waren, dargelegt.

Vom Prüfungsergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde vom Prüfungsverband erteilt.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Die zurückliegenden Jahre (!) sind für uns alle ein schwieriger Abschnitt in der Geschichte des Bauvereins. Es wird Zeit, dass sich die Geschäftsstelle, Vorstand und Aufsichtsrat wieder auf die ‚Kerngeschäfte‘ der Genossenschaft konzentrieren können. Größere bis große Aufgaben warten auf uns, die wir nur gemeinsam bewältigen werden können.



Ihre kompetente Hausverwaltung in Hann. Münden

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden
www.bauverein-muenden.de, 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

www.bauverein-muenden.de