

**Baugenossenschaft der
Eisenbahnbediensteten
Trier eG**

**Geschäftsbericht
2022**

Geschäftsbericht über das Jahr 2022

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft befand sich im Jahre 2022 in weiten Teilen im Abschwung. In der ersten Jahreshälfte schwächte sich die Weltkonjunktur spürbar ab. Die globale Produktion ging sogar im 2. Quartal des Jahres zurück.

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 expandierte die Wirtschaft im europäischen Raum mit Quartalsraten von 0,7 % bzw. 0,8 % kräftig. Angesichts des Wegfalls von Infektionsschutzmaßnahmen und der damit verbundenen Rückkehr von Konsummöglichkeiten, wurden der private Verbrauch spürbar ausgeweitet.

Die wirtschaftliche Wachstumsprognose für 2022 lag bei einem Plus von 3,0 %. Für das Jahr 2023 wird mit einem Wachstum von 0,3 % gerechnet. Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft sehr. Durch die extrem gestiegenen Gaspreise werden die Energiekosten drastisch erhöht und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte.

Das Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2022 bei 1,4 %. Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden zwei Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird erwartet, dass das Bruttoinlandsprodukt 2023 voraussichtlich um 0,4 % zurückgehen und erst in 2024 wieder um 1,9 % steigen wird.

Die Zahl der Arbeitslosen betrug in 2022 1,25 Millionen und sank somit um 132.000 gegenüber 2021. Die Arbeitslosenquote verringerte sich um 0,4 %, von 3,2 % in 2021 auf 2,8 % in 2022. Bei den Erwerbstätigen stieg die Zahl um 459.000 auf 45,9 Millionen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten.

Die Vorausschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten jedoch nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession.

Immobilien- und Wohnungsmarkt

Nach letzten Schätzungen lag die Zahl der Baugenehmigungen im Vorjahr bei insgesamt rund 350.000. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Rückgang von 8,1 %.

Von diesen 350.000 Wohnungen wurden im Jahr 2022 rund 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht, was gegenüber 2021 einen Anstieg um 0,3 % bedeutet.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen im Jahr neu zu errichten. Vor allem nicht verlässliche und unzureichende Förderungen der Bundesregierung, gestiegene Material- und Energiekosten, fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten, Engpässe beim Material oder gestiegene Finanzierungszinsen werden von Wohnungsunternehmen als Gründe genannt. Auf Bundesebene rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau, insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen für das kommende Jahr. Somit würde die Anzahl der neuen Wohnungen in 2023 um 14 % und in 2024 um weitere 11 % sinken.

Regionaler Wohnungsmarkt

Auch im vergangenen Geschäftsjahr war die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft wieder sehr hoch. Der Bau von Mehrfamilienhäusern in Trier ist weiterhin enorm. Jedoch werden diese überwiegend als Eigentumswohnungen verkauft und im Anschluss nicht selten für hohe Mietpreise weitervermietet. Die unmittelbare Nähe zu Luxemburg spielt hierbei ebenfalls eine Rolle. Dabei ist es nicht unwahrscheinlich, dass sich der Mietpreis je m² und Monat auf 10,00 € bis 13,00 € beläuft. Wir sind weiterhin daran interessiert, bezahlbaren Wohnraum in Trier zur Verfügung zu stellen.

Auch werden wir, sofern es die Zins- und Handwerkerlage zulässt, mögliche Förderprogramme der Landesregierung für zukünftige Neubauprojekte in Erwägung ziehen.

Neubautätigkeit

Die 12 PKW-Abstellplätze in der Rosenstraße wurden zum 01.04.2022 erstmalig vermietet. Insgesamt wurden für diese Maßnahme rund 106 T€ investiert. Hier machen sich bereits unter anderem die Verteuerungen im Baugewerbe deutlich bemerkbar, da wir lediglich 65 T€ veranschlagt hatten. Zudem mussten mehr Erdarbeiten als geplant durchgeführt sowie nachträglich ein Zaun zum angrenzenden öffentlichen Spielplatz errichtet werden. Weiterhin bekamen wir im Nachgang die Auflage, eine Zisterne einzubauen.

Bei unserem Neubauprojekt Schweringstraße 30 wurden bisher die Rohbau-, Dachdecker, Elektro- sowie Sanitärarbeiten (Rohmontage) fertiggestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt belaufen sich die Investitionen auf rund 1.800 T€. Die Erstbezüge sind für Herbst 2023 vorgesehen, sofern keine unvorhergesehenen Hinderungen auftreten. Uns liegt eine Vielzahl von Bewerbungen für dieses Objekt vor. Dies zeigt uns wieder einmal, wie wichtig der Bau von bezahlbarem Wohnraum ist.

Im Februar 2023 haben wir den Bauantrag für den Bau von drei 6-Familienhäusern oberhalb des Sportplatzes in Euren bei der Stadtverwaltung Trier eingereicht. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt uns noch keine Baugenehmigung vor. Ob der Bau in naher Zukunft jedoch realisiert wird, bleibt aufgrund der derzeit hohen Zinslage abzuwarten.

Darüber hinaus planen wir weiterhin den Neubau einer Werkstatt im hinteren Bereich der Jahnstraße Richtung Holbeinstraße. Die Einreichung eines Bauantrags steht noch aus. Auch hier werden wir die Entwicklung weiter beobachten.

Bestandserhaltung und Modernisierung

Die Bestandserhaltung und Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestands haben nach wie vor Priorität. So hat die Genossenschaft hierfür im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 637 T€ investiert. Davon entfielen 516 T€ auf Fremdkosten und 121 T€ auf anteilige Personalkosten.

Unser Schwerpunkt lag auf der Modernisierung von 14 Wohnungseinheiten. Hierfür wurden insgesamt 372 T€ aufgebracht. Darüber hinaus haben wir in einer bewohnten Wohnung die Gasetagenheizung erneuern müssen.

Auch haben wir im Wohnumfeld unserer Genossenschaft Maßnahmen, wie zum Beispiel die Gestaltung von Höfen, Treppen und Zaunanlagen durchgeführt.

Solche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden auch weiterhin schwerpunktmäßig von uns behandelt. Zur Realisierung haben der Vorstand und Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan für 2023 verabschiedet. Dieser sieht Ausgaben in Höhe von 665 T€ für das Jahr 2023 vor.

Vermietungssituation

Am 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über:

| | |
|--------|-----------------------|
| 120 | Häuser |
| 332 | Wohnungen |
| 107 | öffentlich gefördert |
| 225 | freifinanziert |
| 2 | gewerbliche Einheiten |
| 55 | Garagen |
| 133 | Stellplätze |
| 24.172 | qm Wohn- Nutzfläche |
| 125 | qm gewerbliche Fläche |

Im Berichtsjahr gab es keine Leerstände in Folge von Unvermietbarkeiten. Zum 31.12.2022 standen zwei Wohnungen renovierungsbedingt bei Mieterwechsel leer. Ein Einfamilienhaus befindet sich aufgrund eines geplanten Abrisses im Leerstand. Die Erlösschmälerungen in 2022 betrugen 12 T€ gegenüber 10 T€ in 2021.

Im Berichtsjahr wurden 24 Mietverhältnisse beendet und 21 neue Mietverhältnisse begonnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,2 % gegenüber 6,6 % in 2021.

Die durchschnittliche Miete pro m²-Wohnfläche betrug im Berichtsjahr 5,91 €, nach 5,85 € im Vorjahr.

Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die Bilanzsumme um 682 T€ auf 16.435 T€ erhöht. Das Anlagevermögen ist um 1.030 T€ in 2022 angestiegen. Den Investitionen von 359 T€ standen planmäßige Abschreibungen von 332 T€ gegenüber.

Das Anlagevermögen beträgt 88,5 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene langfristige Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt zum 31.12.2022 = 7.117 T€ gegenüber 6.879 T€ zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres. Die Eigenkapitalquote sank von 43,7 % im Vorjahr auf 43,4 % zum 31.12.2022.

Die Dauerfinanzierungsmittel erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 423 T€ durch planmäßige Tilgungen auf 8.451 T€. Wir achten im Rahmen des Finanzmanagement darauf, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft sowie gegenüber finanzierenden Banken und anderen Gläubigern termingerecht erfüllt werden. Hierbei wird die Zinsentwicklung im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet. Die Zahlungsströme werden so gestaltet, dass Mittel für die Zahlung der Dividende von 4 % sowie ausreichend Liquidität zur Finanzierung unserer Instandhaltungs- u. Modernisierungsmaßnahmen bereitstehen. Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquidität der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war und ist gegeben.

Vermögenslage

Vermögensstruktur (Aktiva)

| | 2022 TEUR | 2021 TEUR |
|---|---------------|---------------|
| Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 2 | 2 |
| Sachanlagen | 14.542 | 13.512 |
| Finanzanlagen | 1 | 1 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 4 | 8 |
| Flüssige Mittel | 1.603 | 1.929 |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 275 | 294 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 8 | 8 |
| Bilanzsumme | 16.435 | 15.754 |

Kapitalstruktur (Passiva)

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Geschäftsguthaben der Mitglieder | 222 | 222 |
| Ergebnisrücklagen | 6.879 | 6.617 |
| Bilanzgewinn | 33 | 56 |
| Eigenkapital | 7.134 | 6.895 |
| Sonstige Rückstellungen | 36 | 39 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 7.472 | 7.314 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 979 | 714 |
| Erhaltene Anzahlungen | 325 | 312 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 33 | 35 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 168 | 134 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6 | 6 |
| Passiver Rechnungsabgrenzungsposten | 283 | 305 |
| Bilanzsumme | 16.435 | 15.754 |

Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 248 T€ ab und ermöglicht, neben der Gewinnausschüttung von 4%, noch die Stärkung des Eigenkapitals. Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um 147 T€ gesunken.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich der Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen haben sich um 1 T€ von 2.036 T€ auf 2.037 T€ erhöht. Hierbei entfielen 60 T€ auf Zugang aus der Hausbewirtschaftung und 59 T€ aus Abgang Bestandsveränderung unfertige Leistungen.

Die Erlösschmälerungen für 2022 betragen 12 T€ gegenüber 10 T€ in 2021.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung war ein Zugang von 102 T€ zu verzeichnen. Die Abschreibungen stiegen um 9 T€ auf 341 T€.

Die Zinsaufwendungen verminderten sich im Berichtszeitraum 2022 von 109 T€ auf 102 T€.

Die Ertragslage wurde aus der Gewinn - und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung/Gesamtleistung | 2.037 | 2.036 |
| Sonstige Betriebserträge | 10 | 22 |
| Betriebsleistung | 2.047 | 2.058 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 947 | 844 |
| Personalaufwand | 301 | 282 |
| Abschreibungen (planmäßig) | 341 | 332 |
| Sonstige Aufwendungen | 63 | 51 |
| Zinsaufwand | 102 | 109 |
| Gewinnunabhängige Steuern | 44 | 39 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 1.798 | 1.657 |
| Betriebsergebnis | 249 | 401 |
| Neutrales Ergebnis | -1 | -6 |
| Gesamtergebnis vor Ertragssteuern | 248 | 395 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0 | 0 |
| Jahresüberschuss | 248 | 395 |

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| | TEUR | TEUR |
| Hausbewirtschaftung | 275 | 421 |
| Bau- und Modernisierungstätigkeit | -27 | -26 |
| Sonstige betriebliche Tätigkeiten | 0 | 0 |
| Betriebsergebnis | 248 | 395 |

Finanzielle Leistungsindikatoren

| | | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Bilanzsumme | T€ | 16.435 | 15.754 |
| Sachanlagevermögen | T€ | 14.542 | 13.511 |
| Sachanlagenintensität | % | 88,5 | 88,5 |
| Langfristiges Eigenkapital | T€ | 7.091 | 6.831 |
| Eigenkapitalquote | % | 43,1 | 43,4 |
| Langfristiges Fremdkapital (Darlehen) | T€ | 8.451 | 8.028 |
| Fremdkapitalquote | % | 51,4 | 51,0 |
| Durchschnittsmiete | €/m ² | 5,91 | 5,85 |
| Instandhaltungskosten | €/m ² | 31,1 | 28,05 |
| Fluktuationsrate | % | 7,2 | 6,6 |

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung nach § 249 HGB

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen und insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen können, erkennbar.

Aufgrund des derzeitigen Angriffskrieges in der Ukraine haben sich jedoch die Baukosten für das Neubauprojekt Schwingstraße 30 erhöht. Gleichzeitig ist mit einer zeitlichen Verzögerung der Fertigstellung aufgrund von Material- und Lieferengpässen zu rechnen. Jedoch ist die Baufinanzierung auf Grund der hohen Liquidität gesichert und die Rentabilität weiterhin gewährleistet.

Die immer noch andauernde gute Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich in einer sehr geringen Leerstandsquote wieder.

Das Risikomanagementsystem unseres Unternehmens beruht vorrangig auf dem Controlling und der monatlichen internen Berichterstattung. Es dient der Überwachung, Steuerung sowie der Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen und fließt in unsere Entscheidung mit ein (Instandhaltungskosten, Personalkosten, Zinsen und Investitionen).

Die Genossenschaft verfügt damit, der Betriebsgröße nach, über ein entsprechendes wirksames rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig über die Fortentwicklung der wesentlichen Geschäftsindikatoren unterrichtet (Leerstand, Fluktuation, Mietausfälle). Auch nimmt der Aufsichtsrat gezielt Einzelprüfungen im Rechnungswesen vor.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Hierzu bedient sich die Genossenschaft langfristiger Annuitätsdarlehen. Dabei wird die Zinsentwicklung stets beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Organisation und Verwaltung

Für das operative Geschäft sind nach wie vor 2 hauptamtliche Vorstandsmitglieder beschäftigt. Des Weiteren waren im abgelaufenen Geschäftsjahr ein kaufmännischer Mitarbeiter sowie eine Reinigungskraft als geringfügig Beschäftigte im Sinne des Steuerrechts angestellt.


Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2022.

Trier, 25. Mai 2023

Der Vorstand



Schömann



Zender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

I. Bilanz

II. Gewinn- und Verlustrechnung

III. Anhang

IV. Bericht des Aufsichtsrates

der

**Baugenossenschaft der
Eisenbahnbediensteten Trier eG
Spirostraße 15
54294 Trier**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz zum 31.Dezember 2022

| AKTIVA | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen u. Software | | 2.688,92 | 1.761,83 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 12.817.129,22 | | 13.031.257,50 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 0,51 | | 0,51 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.616,70 | | 175.520,93 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 373,55 | | 3.493,87 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 12.861,04 | | 17.238,85 |
| Anlagen im Bau | 1.635.886,37 | | 44.385,61 |
| Bauvorbereitungskosten | 73.873,24 | | 240.463,51 |
| | <u>14.541.740,63</u> | <u>14.541.740,63</u> | <u>13.512.360,78</u> |
| Finanzanlagen | 520,00 | | |
| Andere Finanzanlagen | | 520,00 | 520,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | | <u>14.544.949,55</u> | <u>13.514.642,61</u> |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 275.018,69 | 294.247,34 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 2.763,54 | | 1.443,86 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | <u>1.131,74</u> | <u>3.895,28</u> | <u>6.595,07</u> |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.602.905,44 | 1.929.009,87 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 8.596,68 | 7.868,71 |
| BILANZSUMME | | <u>16.435.365,64</u> | <u>15.753.807,46</u> |

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz zum 31.12.2022

PASSIVA

| EIGENKAPITAL | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 9.450,00 | | 7.500,00 |
| verbleibenden Mitglieder | 212.250,00 | 221.700,00 | 214.545,00 |
| rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € | | | (0,00) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 683.920,00 | | 659.020,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 24.900,-- € | | | (39.600,--) |
| Bauerneuerungsrücklage | 933.107,68 | | 933.107,68 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 5.262.085,60 | 6.879.113,28 | 5.024.856,30 |
| davon Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 47.229,30 € | | | (49.391,25) |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 190.000,-- € | | | (300.000,--) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 248.062,95 | | 395.295,30 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | 214.900,00 | 33.162,95 | 339.600,00 |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT | | 7.133.976,23 | 6.894.724,28 |
| Rückstellungen | | | |
| Steuerrückstellungen | 801,23 | | 402,95 |
| Sonstige Rückstellungen | 34.909,44 | 35.710,67 | 38.971,96 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 7.471.848,50 | | 7.313.943,87 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 978.706,80 | | 714.057,81 |
| Erhaltene Anzahlungen | 324.573,50 | | 312.236,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 33.248,72 | | 34.625,40 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 167.826,53 | | 133.905,25 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.294,53 | 8.982.498,58 | 6.056,33 |
| davon aus Steuern (0,00 €) | | | (0,00) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 39,88 € | | | (39,88) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 283.180,16 | 304.883,61 |
| BILANZSUMME | | 16.435.365,64 | 15.753.807,46 |

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|------------------|---------------------|--|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | 2.056.313,34 | 1.996.561,39 |
| Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | - 19.228,65 | 39.729,33 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 9.728,90 | 26.984,83 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 946.381,51 | | 843.885,99 |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 148,75 | 946.530,26 | 297,50 |
| Rohergebnis | | 1.100.283,33 | 1.219.092,06 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 248.319,28 | | 235.042,01 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 3.410,75 € | <u>52.403,87</u> | 300.723,15 | <u>46.961,16</u> 282.003,17 (3.402,64) |
| Abschreibungen | | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen | | 340.777,32 | 332.184,97 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 63.422,26 | 61.563,58 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 7,80 | 5,20 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 102.428,57 | 108.668,24 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 398,28 | 397,73 |
| Ergebnis nach Steuern | | 292.541,55 | 434.279,57 |
| Sonstige Steuern | | <u>44.478,60</u> | <u>38.984,27</u> |
| Jahresüberschuss | | 248.062,95 | 395.295,30 |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | <u>214.900,00</u> | <u>339.600,00</u> |
| Bilanzgewinn | | 33.162,95 | 55.695,30 |

III. Anhang des Jahresabschlusses 2022

A: Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft der Eisenbahnbediensteten Trier eG wurde am 08.05.1912 gegründet und hat ihren Sitz in Trier-West. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wittlich unter der Nr. 1017 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sowie des Genossenschaftsgesetzes.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagenvermögen:

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagenvermögen sind grundsätzlich zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich der Abschreibungen bewertet.

Zugänge:

Für die Sachanlagenzugänge im Geschäftsjahr 2022 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt.

Abschreibungen:

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software und entgeltlich erworbene Lizenzen) werden mit 33,33 % abgeschrieben. Die Kosten für die Erstellung einer Website werden auf 5 Jahre abgeschrieben.

Altbauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Bei Neubauten wurde bisher auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 75 Jahren, planmäßig nach Restnutzungsdauer, abgeschrieben.

Bei den beiden Vierfamilienhäusern, Mohrenkopfstraße 3 u. 5, sowie zukünftige Neubauten wird auf einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Die Gebäude, Im Schankenbungert (I. und II. BA.), werden nach der Sanierung auf einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig abgeschrieben. Die einschließlich der Erneuerung der Kellerdecke fertiggestellten Gebäude, Im Schankenbungert (III. und IV. BA.), werden auf einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Bei den Einfamilienhäusern erfolgt nach umfangreicher Modernisierung eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von 25 und 30 Jahren.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden bei Abschreibungssätzen von 10 %, 20 % und 33,33 % angenommenen Nutzungsdauern von 10, 5 und 3 Jahren linear abgeschrieben.

Ein in 2019 angeschaffter Firmen-PKW wird auf einer Laufzeit von 6 Jahren mit 16,67 % abgeschrieben.

Selbstständig bewertbare und nutzungsfähige Vermögensgegenstände im Wert von 150,00 € bis 1.000,00 € werden entsprechend den steuerlichen Vorgaben (Aufnahme in einen Jahrgangssammelposten mit planmäßiger Abschreibung von 20 % ohne Berücksichtigung von Zu- und Abgängen) als geringwertiges Wirtschaftsgut behandelt.

Finanzanlagen:

Die Beteiligung an der Sparda-Bank Süd-West eG wurde mit dem Nominalwert in der Bilanz erfasst.

Umlaufvermögen:

Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten ohne Zuschlag für Umlageausfallwagnis ausgewiesen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände:

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Den erkennbaren Ausfallrisiken werden durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten:

Hier wurden Ausgaben abgegrenzt, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Der Ansatz erfolgte in Höhe des Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiv abgegrenzt wurde ein Tilgungszuschuss der Investitions- u. Strukturbank Mainz.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- u. Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen – vergleiche Anlage 1.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 275.018,69 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Forderungen aus Vermietung“ sind 413,65 € mit mehr als einem Jahr Laufzeit zu verzeichnen.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr zu verzeichnen.
5. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschluss Stichtag rechtlich entstehen.

| Forderungen Laufzeit | Geschäftsjahr | | Vorjahr | |
|-------------------------------|---------------|--|------------|--|
| | insgesamt | davon mit einer Laufzeit von mehr als 1. Jahr | insgesamt | davon mit einer Laufzeit von mehr als 1. Jahr |
| | € | € | € | € |
| Forderungen aus Vermietung | 2.763,54 € | 413,65 € | 1.443,86 € | - € |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.131,74 € | - € | 6.595,07 € | - € |
| | 3.895,28 € | 413,65 € | 8.038,93 € | - € |

6. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.
 - externe und interne Jahresabschlusskosten 26.958,01 €
7. Verpflichtungen aus zugesagten Pensions- und Betriebsrenten bestehen nicht.
8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
9. Verbindlichkeiten – vergleiche Anlage 2.

Gewinn und Verlustrechnung

1. Im Geschäftsjahr waren keine wesentlichen außergewöhnlichen Erträge oder Aufwendungen zu verzeichnen.

1. verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens (freiwillige Angaben)

| | Anschaffungs- Herstellungskosten Euro | Zugänge des Geschäftsjahres Euro | Abgänge Euro | Umbuchungen +/- Euro | Abschreibungen kumuliert Euro | Buchwert 31.12.2022 Euro | Abschreibg. des Geschäfts- jahres Euro |
|--|---|--|-----------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 25.038,99 | 2.975,00 | 0,00 | 0,00 | 25.325,07 | 2.688,92 | 2.047,91 |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 19.875.821,30 | 8.878,59 | 0,00 | 106.511,55 | 7.174.082,22 | 12.817.129,22 | 329.518,42 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 1.533,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.533,37 | 0,51 | 0,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 175.520,93 | 0,00 | 0,00 | -173.904,23 | 0,00 | 1.616,70 | 0,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 30.990,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.617,04 | 373,55 | 3.120,32 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 87.124,72 | 1.712,86 | 0,00 | 0,00 | 75.976,54 | 12.861,04 | 6.090,67 |
| Anlagen im Bau | 44.385,61 | 1.238.675,40 | 0,00 | 459.336,91 -106.511,55 | 0,00 | 1.635.886,37 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 240.463,51 | 118.842,41 | 0,00 | -285.432,68 | 0,00 | 73.873,24 | 0,00 |
| | 20.455.840,54 | 1.368.109,26 | 0,00 | 565.848,46 -565.848,46 | 7.282.209,17 | 14.541.740,63 | 338.729,41 |
| Finanzanlagen | | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 520,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 520,00 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 20.481.399,53 | 1.371.084,26 | 0,00 | 0,00 | 7.307.534,24 | 14.544.949,55 | 340.777,32 |

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewählten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2022 wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten | insgesamt | Restlaufzeit | | | über 5 Jahre | gesichert durch GPR |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | unter 1. Jahr | größer als 1. Jahr | davon 1-5 Jahre | | |
| | € | € | | € € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber | 7.471.848,50 | 211.526,97 | 7.260.321,53 | 818.347,64 | 6.441.973,89 | 7.471.848,50 |
| Kreditinstituten | 7.313.943,87 | 207.408,94 | 7.106.534,93 | 796.803,71 | 6.309.731,22 | 7.313.943,87 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 978.706,80 714.057,81 | 36.497,18 37.251,50 | 942.209,62 676.806,31 | 148.698,73 144.508,96 | 793.510,89 532.297,35 | 978.706,80 714.057,81 |
| Erhaltene Anzahlungen | 324.573,50 312.236,00 | 324.573,50 312.236,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 33.248,72 34.625,40 | 33.248,72 34.625,40 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen | 167.826,53 133.905,25 | 167.826,53 133.905,25 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.294,53 6.056,33 | 483,56 462,08 | 5.810,97 5.594,25 | 199,47 13,25 | 5.611,50 5.581,00 | 0,00 0,00 |
| | 8.982.498,58 | 774.156,46 | 8.208.342,12 | 967.245,84 | 7.241.096,28 | 8.450.555,30 |
| | 8.514.824,66 | 725.889,17 | 7.788.935,49 | 941.325,92 | 6.847.609,57 | 8.028.001,68 |

GPR = Grundpfandrechte

Vorjahr

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt nach VorabEinstellung von 190.000,00 € in die freie Rücklage und Zuweisung von 24.900,00 € in die gesetzliche Rücklage mit einem

Bilanzgewinn von 33.162,95 € ab.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, die VorabEinstellung von 190.000,00 € in die freie Rücklage zu genehmigen und eine Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2022 in Höhe von 214.545,00 € = 8.581,80 € auszuschütten.

Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 24.581,15 € soll den anderen Ergebnissrücklagen (freie Rücklage) zugewiesen werden.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine wesentlichen Haftungsverhältnisse und auch keine wesentlichen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzierung von Bedeutung sind.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern betrug:

| | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 1 | 0 |
| Hauswarte | 0 | 0 |
| Raumpflegerin | 0 | 1 |

4. Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Anteile |
|--|------------|-------------|
| Anfang 2022 | 436 | 1436 |
| Zugang 2022 | 16 | 48 |
| Zugang . d. Übernahme weiterer Anteile | -- | -- |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 452 | 1484 |
| Abgang durch Tod m. Übertr. im GJ auf Erben | -2 | -6 |
| Abgang durch Tod | -8 | -42 |
| Aufkündigung der Mitgliedschaft | -4 | -12 |
| Ausschluss | -3 | -9 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Ende 2022 | 435 | 1415 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder
haben sich im Geschäftsjahr
vermindert um

2.295,00 €

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr
vermindert um

450,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf

195.750,00 €

5. Mitglieder des Vorstandes

Manfred Lorig bis 31.12.2022
Andreas Schömann ab 01.01.2023
Harald Zender

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

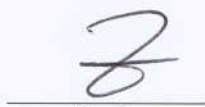
Jürgen Schlich Vorsitzender bis 14.06.2022
Richard Griesinger Vorsitzender ab 14.06.2022
Josef Iwan
Bernhard Ensch
Tobias Stephan
Andreas Ludwig

Trier, 17. Mai 2023

Der Vorstand



Schömann



Zender

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 den Vorstand aufgrund seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen in seiner Geschäftsführung beraten, überwacht und mit ihm zusammen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand laufend und umfassend über die wichtigen Geschäftsvorfälle informiert. Im Geschäftsjahr 2022 kamen Vorstand und Aufsichtsrat zu insgesamt 7 gemeinsamen Sitzungen zusammen.

In der gemeinsamen Sitzung am 22.03.2022 wurde der Jahresabschluss sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 festgestellt.

Daneben hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates 4 Prüfungen im Rechnungswesen vorgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Am 25.11.2022 fand eine gemeinsame Sitzung mit dem Verbandsprüfer und dem Vorstand statt.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf stellte in seinem Prüfungsbericht fest, dass die Geschäfte im Berichtsjahr 2021 ordnungsgemäß und im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen; es wurden keine Verstöße gegen gesetzliche und satzungsgemäße Vorschriften festgestellt.

In seiner Sitzung am 14.06.2022 hat der Aufsichtsrat beschlossen mit Wirkung vom 01.01.2023 Herrn Andreas Schömann zum Vorstand zu bestellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat gebilligten Jahresabschluss 2022 zu genehmigen und den Bilanzgewinn entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu verteilen.

Ebenso wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Vorstand zu entlasten.

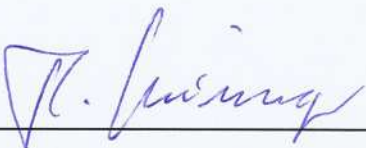
In der Mitgliederversammlung am 17.05.2022 schieden die Aufsichtsratsmitglieder Jürgen Schlich und Tobias Stephan satzungs- und turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Herren wurden zur Wiederwahl vorgeschlagen und von den anwesenden Mitgliedern in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat sich am 22.06.2022 neu konstituiert. Dabei wurden Herr Griesinger zum Vorsitzenden, Herr Schlich zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Stephan zum Schriftführer und die Herren Iwan und Ensch in den Prüfungsausschuss gewählt.

In der Sitzung am 06.09.2022 wurde Herr Ludwig zum stellvertretenden Schriftführer gewählt.

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Josef Iwan und Bernhard Ensch aus.

Trier, den 05.06.2023



Vorsitzender des Aufsichtsrates