

# **Prüfungsbericht**

## **Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln**

Bericht über die Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG  
unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum  
31.12.2023

Aufgrund kaufmännischer Rundungen sind geringe  
Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A Prüfungsauftrag</b>	<b>1</b>
<b>B Grundsätzliche Feststellungen</b>	<b>2</b>
I. Einhaltung des Förderzwecks	2
II. Lage der Genossenschaft	2
<b>C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>4</b>
I. Gegenstand der Prüfung	4
II. Art und Umfang der Prüfung	5
<b>D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft</b>	<b>8</b>
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
2. Jahresabschluss	9
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	10
1. Vermögenslage	10
2. Finanzlage	12
3. Ertragslage	15
<b>E Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung</b>	<b>17</b>
I. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit	17
1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	17
2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	19
II. Geschäftsführungsorganisation	19
III. Geschäftsführungsinstrumentarium	20
IV. Geschäftsführungstätigkeit	25
<b>F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</b>	<b>27</b>
<b>Anlagen</b>	
1    Jahresabschluss zum 31.12.2023	
2    Rechtliche Verhältnisse	

- 3 Betriebliche Kennzahlen
- 4 Kapitalflussrechnung
- 5 Erfolgsanalyse

## **A Prüfungsauftrag**

1 Gemäß § 55 GenG haben wir bei der

**Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG,**

**Rinteln,**

die Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG durchgeführt.

2 Danach sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen.

Auftragsgemäß haben wir in unsere Prüfung den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und die Buchführung einbezogen. Der Prüfungsauftrag erstreckte sich nicht auf den Lagebericht, den die Genossenschaft freiwillig erstellt hat.

3 Wir bestätigen gemäß §§ 58 Abs. 1 Satz 2 GenG i. V. m. 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

4 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW-Prüfungsstandard PS 450 n. F. (10.2021) erstellt. Er richtet sich an die Genossenschaft.

5 Unsere Haftung gegenüber der geprüften Genossenschaft und Dritten bestimmt sich nach § 62 Abs. 2 GenG.

## **B Grundsätzliche Feststellungen**

### **I. Einhaltung des Förderzwecks**

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

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

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

### **II. Lage der Genossenschaft**

- 7 Als Kleinstgenossenschaft im Sinne von § 267a Abs. 1 HGB könnte die Genossenschaft gemäß § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB und in Übereinstimmung mit der Satzung auf die Aufstellung eines Lageberichts für 2023 verzichten, hat von dieser Möglichkeit allerdings keinen Gebrauch gemacht und freiwillig einen Lagebericht erstellt.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Dieser liegt eine detaillierte zweijährige Unternehmensplanung (Wirtschafts- und Finanzplanung) für 2024 und 2025 zugrunde, die vom Aufsichtsrat am 20.11.2023 genehmigt wurde. Darüber hinaus wird eine mehrjährige Investitionsplanung (für 2024 bis 2028) durch die Genossenschaft erstellt.

Im Rahmen der Nachtragsberichterstattung im Anhang führt der Vorstand aus, dass die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen auch für die Genossenschaft darstellen.

Es wurden bisher noch keine detaillierte Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgenommen.

Geplant ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken soll dabei begegnet werden.

Darüber hinaus werden derzeit nicht zu beziffernde Risiken in dem hohen Zinsanstieg in den letzten zwölf Monaten und dem weiterhin anhaltenden Fachkräftemangel sowie in der Klima-, und Umweltpolitik gesehen.

- 8 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 9 Damit ist die Darstellung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss durch die gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend.

## **C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

### **I. Gegenstand der Prüfung**

- 10 Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Auftragsgemäß haben wir in unsere Prüfung die Buchführung und den Jahresabschluss einbezogen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 11 Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind insbesondere die Einhaltung der für die Geschäftsführung geltenden rechtlichen Regelungen sowie die wirtschaftlichen Folgen der Geschäftsführungstätigkeit zu beachten.
- 12 Auf Buchführung und Jahresabschluss wurden die deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt. Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 13 Die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Prüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Prüfung.
- 14 Zu den rechtlichen Verhältnissen verweisen wir auf Anlage 2 dieses Berichts.

## II. Art und Umfang der Prüfung

- 15 Die Prüfung haben wir in der Zeit vom 17.06.2024 bis 21.06.2024 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft sowie im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hannover.
- 16 Über das voraussichtliche Prüfungsergebnis wurde gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstands und des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der Genossenschaft am 20.06.2024 berichtet.
- 17 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung vom 21.06.2024 haben wir zu unseren Unterlagen genommen. Die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss wiedergegeben sind.
- 18 Die Prüfung haben wir nach den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufes unter Beachtung der Verlautbarungen und einschlägigen Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer sowie nach den Grundsätzen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seiner regionalen Prüfungsverbände vorgenommen.
- 19 Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.
- 20 Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

- 21 Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Genossenschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Genossenschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Genossenschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- 22 Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.
- 23 Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassen Funktionsprüfungen ausgewählter Kontrollen in rechnungslegungsrelevanten Geschäftsprozessen (kontrollbasierte Prüfungshandlungen), analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen. Einzelfallprüfungen werden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von ausgewählten Stichprobenverfahren ausgewählt.
- 24 Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Bei dieser Prüfung haben wir Schwerpunkte bei den Änderungen der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie den Investitionen in den Immobilienbestand (Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen) gesetzt.

- 25 Bankbestätigungen der Kreditinstitute, mit denen die Genossenschaft in Geschäftsbeziehungen steht und Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Bestätigungen der für die Genossenschaft tätigen Rechtsanwälte und Steuerberater wurden von uns nicht angefordert. Wir haben uns jedoch durch alternative Prüfungshandlungen vom Bestehen und der vollständigen Erfassung der ausgewiesenen Forderungen, liquiden Mittel und Verbindlichkeiten überzeugt. Über den aktuellen Stand der bestehenden Rechtsstreitigkeiten und der steuerlichen Verhältnisse haben wir uns durch Einsicht in den Schriftverkehr und die sonstigen Unterlagen informiert.

## **D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

26 Zur Abwicklung der Buchführung hat die Genossenschaft Standardsoftware im Einsatz.

Die Lohn- und Gehaltsbuchführung wird über die Stadtwerke Rinteln mit der Software "P&L LOGA" abgewickelt.

27 Die Finanzbuchführung wurde gemäß Vertrag vom 27.12.2000 mit Wirkung vom 01.01.2001 auf die Gemeinnützige Verwaltungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Rinteln, (GVS) übertragen. Der zunächst bis 2002 abgeschlossene Vertrag verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn er nicht bis zum 30.06. eines Jahres gekündigt wird. Es wurde unter dem 27.06./28.06.2019 eine schriftliche Änderungsvereinbarung zum Vertrag über das Rechnungswesen mit Wirkung ab 01.01.2020 geschlossen.

28 Die Buchführung ist nach dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft geordnet. Nach unseren Feststellungen sind die buchführungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet.

29 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.

30 Die organisatorischen Vorkehrungen sind geeignet, die ordnungsmäßige Führung der Buchhaltung sicherzustellen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

31 Insgesamt ergaben unsere Prüfungshandlungen die formelle und materielle Richtigkeit der Buchführung; Aufbau und Handhabung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den satzungsmäßigen Bestimmungen sowie den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

## 2. Jahresabschluss

- 32 Die Genossenschaft gilt nach den Größenmerkmalen von § 267a Abs. 1 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB als Kleinstgenossenschaft.
- 33 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 (Anlage 1) wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. FormblattVO beachtet.
- 34 Der vom Vorstand unter dem Datum vom 29.04.2024 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von € 1.647.813,29 weist einen Jahresüberschuss von € 19.633,57 aus. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen erfolgten gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in Höhe von € 1.963,36 in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 28 Buchstabe j) i. V. m. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in Höhe von € 9.816,78 nach gemeinsamem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 13.05.2024 in die Bauerneuerungsrücklage.
- Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn 2023 von € 7.853,43 eine 6 %ige Dividende in Höhe von € 2.269,20 auf das am 01.01.2023 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von € 37.820,00 vorzunehmen und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von € 5.584,23 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.
- 35 Die für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Regelungen der Satzung wurden beachtet. Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung lagen ordnungsgemäß erstellte Inventare bzw. Nachweise zugrunde.
- 36 Der Anhang enthält die gesetzlich geforderten Angaben.

## II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 37 Der Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31.12.2023 vermittelt nach den Ergebnissen unserer Prüfung unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

- 38 Zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie zu den unverändert ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten verweisen wir auf die zutreffende Darstellung im Anhang.

### III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### 1. Vermögenslage

- 39 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

Die Darlehenstilgungen der Folgejahre wurden dabei branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristiges Fremdkapital eingeordnet, da sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufgebracht werden.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.281,8	77,8	1.234,6	85,8	47,2
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
mittelfristige Aktiva	17,9	1,1	17,3	1,2	0,6
kurzfristige Aktiva	347,9	21,1	187,3	13,0	160,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.647,8</b>	<b>100,0</b>	<b>1.439,4</b>	<b>100,0</b>	<b>208,4</b>

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	822,1	49,9	803,2	55,8	18,9
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	554,4	33,6	396,3	27,5	158,1
Sonstige Rückstellungen (Altersteilzeit)	59,5	3,6	42,5	3,0	17,0
kurzfristige Fremdmittel	211,8	12,9	197,4	13,7	14,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.647,8</b>	<b>100,0</b>	<b>1.439,4</b>	<b>100,0</b>	<b>208,4</b>

- 40 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 208,4 bzw. 14,5 % erhöht.
- 41 Auf der Vermögensseite haben sich die Immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen infolge von Investitionen in den Immobilienbestand von T€ 121,9 bei planmäßigen Abschreibungen von T€ 73,0 und anteiligen Buchwertabgängen von T€ 1,7 um insgesamt T€ 47,2 erhöht.

Die Investitionen betreffen mit T€ 121,9 die Sanierung/Komplettsanierung von Wohnungen und den Einbau von Heizthermen. Gegenläufig wirkten die planmäßigen Abschreibungen mit T€ 73,0 und die Buchwertabgänge der Altsubstanz mit insgesamt T€ 1,7.

Bei den mittelfristigen Aktiva handelt es sich um Vermögenswerte mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Bausparguthaben und Geldbeschaffungskosten).

Die kurzfristigen Aktiva umfassen insbesondere Unfertige Leistungen und Flüssige Mittel. Von der deutlichen Zunahme entfallen T€ 145,9 auf den höheren Bestand an Flüssigen Mitteln.

- 42 Auf der Kapitalseite ist zum 31.12.2023 der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 14,5 % gestiegenen Bilanzsumme von 55,8 % auf 49,9 % gesunken. Absolut erhöhte sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss von T€ 19,6 bei einem Abgang von T€ 2,4 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um T€ 1,7.

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen durch Valutierung eines Darlehens zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 200,0 bei planmäßigen Tilgungen von T€ 41,9 zu.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen eine Altersteilzeitverpflichtung, die sich durch eine weitere Zuführung erhöhte.

Die Zunahme der kurzfristigen Fremdmitteln um T€ 14,4 resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Bildung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (+ T€ 16,6), dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen um T€ 10,6 bei um T€ 17,0 geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

- 43 Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023	31.12.2022	Verän- derung
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
lang- und mittelfristige Vermögenswerte	1.299,9	1.252,1	47,8
langfristige Finanzierungsmittel	<u>1.436,0</u>	<u>1.242,0</u>	<u>194,0</u>
Über-(+)/Unterdeckung(-)	<u>136,1</u>	<u>-10,1</u>	<u>146,2</u>

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen war am 31.12.2023 zu 63,2 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt; insgesamt ergibt sich eine Überdeckung in Höhe von T€ 136,1 (Vorjahr Unterdeckung T€ 10,1).

- 44 Die Vermögenslage und Kapitalverwendung der Genossenschaft zum 31.12.2023 sind geordnet.

## 2. Finanzlage

- 45 Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 sowie zukunftsorientiert für 2024 durch eine Fortrechnung dar, in welche die zu erwartenden finanzwirtschaftlichen Vorgänge gemäß den für die Prüfung zur Verfügung stehenden Unterlagen und aufgrund der uns gegebenen Auskünfte einbezogen werden.

46 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2023		2022
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		27,6	145,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	120,1		72,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-120,7		-145,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>146,6</u>	<u>146,0</u>	<u>-43,7</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.		<u><u>173,6</u></u>	<u><u>27,6</u></u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>111,7</u>	<u>133,4</u>
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		<u>-41,9</u>	<u>-34,9</u>

47 Wie die vorstehende Entwicklung zeigt, übersteigen die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 146,6 resultierten im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Investitionen der Geschäftsjahre 2022 und 2023.

48 Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 174,3 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 211,8 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 173,6 zum 31.12.2023 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von T€ 136,1; vgl. Tz 40.

## Vorschaurechnung 2024

- 49 Der weitere Verlauf der finanziellen Vorgänge stellt sich nach den Erkenntnissen gemäß Wirtschafts- und Finanzplan 2024 vom 03.11.2023 sowie den Erkenntnissen im Prüfungszeitpunkt wie folgt dar:

	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss lt. Wirtschaftsplan	8,8	
zzgl. Abschreibungen	75,0	
zzgl. Zinsaufwendungen	<u>12,5</u>	
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>96,3</b>
Auszahlungen für Modernisierungen (Bestandsbauten)	<u>-35,0</u>	
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-35,0</b>
Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen (Darlehensablösungen und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen)	0,0	
Auszahlungen		
von Geschäftsguthaben (Auseinandersetzungsguthaben)	-2,2	
für Dividenden	-2,4	
für planmäßige Tilgungen	-42,8	
für Zinsen	<u>-12,5</u>	
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-59,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		<b>1,4</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.2024		<u>173,6</u>
<b>Finanzreserve nach Fortrechnung</b>		<b><u><u>175,0</u></u></b>

- 50 In dieser Vorschaurechnung sind Veränderungen der kurzfristigen Aktiva, Passiva und Rückstellungen sowie der Bausparguthaben nicht berücksichtigt.

Die Genossenschaft hat eine Liquiditäts- und Investitionsplanung für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 vorgelegt. Aufgrund der geplanten Ausgaben für Investitionen und der zu leistenden planmäßigen Tilgungen wird davon ausgegangen, dass die Genossenschaft ihren Finanzmittelbestand auf dem derzeitigen Niveau halten kann.

- 51 Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### 3. Ertragslage

- 52 Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2023 ist in Anlage 5 funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	24,4	41,8	-17,4
Betriebsergebnis	24,4	41,8	-17,4
Finanzergebnis	1,2	1,4	-0,2
Neutrales Ergebnis	-5,6	-26,1	20,5
Ergebnis vor Steuern	20,0	17,1	2,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,4	-0,5	0,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>19,6</b>	<b>16,6</b>	<b>3,0</b>

- 53 Der Jahresüberschuss des Jahres 2023 ist im Wesentlichen verursacht durch den Ergebnisbeitrag des Kerngeschäftsfeldes Hausbewirtschaftung, gemindert um den Fehlbetrag aus dem Neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr 2023 um T€ 17,4 verringert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die um T€ 29,4 höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie die gestiegenen Verwaltungskosten (+ T€ 5,7) und Zinsaufwendungen mit (+ T€ 4,0).

Gegenläufig wirkten die um T€ 22,6 höheren Sollmieten. Die Erlösschmälerungen haben um T€ 3,1 zugenommen.

Der Anteil der Zinsaufwendungen an der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen beträgt im Berichtsjahr 3,0 % (Vorjahr 2,0 %), einschließlich Tilgung beträgt der Kapitaldienstanteil 14,5 % (Vorjahr 12,1 %).

Die Verwaltungskosten je Verwaltungseinheit wurden mit € 943,00 p. a. (Vorjahr € 865,00) ermittelt.

Die im Geschäftsjahr 2023 erhobenen durchschnittlichen Mieten für Wohnungen betrugen € 4,50 (Vorjahr € 4,21) je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Zu weiteren wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wird auf Anlage 3 verwiesen.

Das Neutrale Ergebnis war hauptsächlich von Zuführungen zur Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen sowie von Erträgen aus Rückstellungsaufösungen geprägt. Die Zuführungen zur Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen fielen gegenüber der erstmaligen Passivierung in 2022 um T€ 25,0 geringer aus; die Erträge aus Rückstellungsauflösung minderten sich um T€ 9,8.

- 54 In den folgenden Geschäftsjahren rechnet die Genossenschaft weiterhin mit positiven Jahresergebnissen. Nach dem Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von T€ 8,8 und für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von T€ 6,8 erwartet.

## E Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

### I. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

#### 1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

##### Bestand

55 Die Genossenschaft bewirtschaftet unverändert zum 31.12.:

	2023	2022
	Anzahl	Anzahl
Wohnungen	107	107
gewerbliche und andere Einheiten	2	2
Garagen	12	12
Einstellplätze	28	28
d. s. Verwaltungseinheiten (VE)*	115	115
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m <sup>2</sup>	6.627	6.627

\*) 7 Garagen/Einstellplätze = 1 Verwaltungseinheit (VE)

56 Von den Wohneinheiten standen jedoch nur 106 (Vorjahr 106) zur Vermietung zur Verfügung. Eine Wohnung (Dachgeschosszimmer mit ca. 65 m<sup>2</sup>) soll nicht mehr vermietet werden, da die Renovierungskosten in keinem angemessenen Verhältnis zur erzielbaren Miete stehen.

##### Vermietung

57 Die Genossenschaft orientiert sich bei Neuvermietungen jeweils an den aktuellen Mustermietverträgen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Die Altverträge werden i. d. R. nicht aktualisiert.

58 Nach den Mietverträgen der Genossenschaft sind die Mieten generell im Voraus fällig.

59 Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten ist das Kalenderjahr. Im Prüfungszeitraum waren die Betriebskosten für 2023 abgerechnet.

60 Die Mieten werden i. d. R. bei Mieterwechseln unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse angepasst.

Mietänderungen entsprechen, soweit von uns geprüft, in formeller und materieller Hinsicht den gesetzlichen Erfordernissen.

Letztmalig wurde eine allgemeine Mieterhöhung zum 01.08.2023 (Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB) - nach Eingang der Zustimmungserklärung - auf € 5,00 pro m<sup>2</sup> vorgenommen. Bei Neuvermietung von voll sanierten Wohnungen wird ein Mietzins von € 6,00 pro m<sup>2</sup> erhoben (Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.11.2022).

- 61 Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 Sollmieten in Höhe von T€ 375,1 (Vorjahr T€ 352,5) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Umlagen T€ 508,0 (Vorjahr T€ 494,4).
- 62 Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 8,6; Vorjahr T€ 6,1) betragen 2,3 % (Vorjahr 1,7 %) der gesamten Sollmieten.
- 63 Zum 31.12.2023 waren zwei Wohnungen leerstehend; dies entspricht einer Leerstandsquote 1,9 % (Vorjahr 0,9 %).
- 64 Im Berichtszeitraum waren 9 (Vorjahr 8) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 8,4 % (Vorjahr 7,5 %).

### **Instandhaltung**

- 65 Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2023 T€	2022 T€
Instandhaltungsaufwendungen (davon Zuführung zur Rückstellung T€ 16,6; Vorjahr T€ 0,0)	146,4	119,1
abzgl. Versicherungserstattungen	-1,5	-3,6
	144,9	115,5
€/m <sup>2</sup> p. a.	21,87	17,43

- 66 Für das Jahr 2024 wird mit Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 135,0, das sind € 20,37 je m<sup>2</sup>, gerechnet.

## 2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

67 Im Berichtsjahr führte die Genossenschaft, wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren, die Sanierung/Komplettsanierungen von Wohnungen und Bädern u. a. in ihrem Wohnungsbestand fort und investierte T€ 121,9 (Vorjahr T€ 147,2). Von diesen Investitionen entfallen T€ 46,3 auf den Einbau von Heizthermen.

Die Finanzierung erfolgte aus Mitteln eines bereits am 12.09.2022 abgeschlossenen Darlehensvertrages über T€ 200,0. Das Darlehen wurde in 2023 in voller Höhe valuiert.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind derzeit aktivierungspflichtige Maßnahmen (Sanierung/Komplettsanierungen von Wohnungen und Bädern u. a.) in Höhe von T€ 35,0 geplant. Die Finanzierung ist mit Eigenmitteln der Genossenschaft vorgesehen.

## II. Geschäftsführungsorganisation

68 Zur Organisation der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat werden unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnungen folgende Feststellungen getroffen:

69 Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Zweck der Mitgliederförderung i. S. v. § 1 GenG vereinbar.

70 Die gesetzlich und satzungsrechtlich vorgeschriebenen Organe waren im Prüfungszeitraum grundsätzlich ordnungsgemäß besetzt. Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 muss der Vorstand der Genossenschaft aus mindestens drei Personen bestehen. In der Zeit vom 01.07.2023 bis 31.08.2023 bestand der Vorstand lediglich aus zwei Personen.

71 Zur Zusammensetzung des Vorstands verweisen wir auf Anlage 2 unseres Berichts.

Bestellungen für die Vorstandsmitglieder liegen vor. Schriftliche Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern wurden in 2023 geschlossen.

Es besteht für den Vorstand eine Geschäftsordnung vom 19.09.2022.

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Aufgabengebiete der Vorstände liegt aufgrund der überschaubaren Größe der Genossenschaft nicht vor.

72 Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats verweisen wir auf die Angabe im Anhang.

Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben; diese datiert vom 19.09.2022.

Der Aufsichtsrat ist ehrenamtlich tätig und hat Anspruch auf Auslagenersatz.

Der Aufsichtsrat erhält eine Aufwandsentschädigung. Mit Beschluss der Mitgliederversammlung wurde sie für den Aufsichtsratsvorsitzenden auf € 200,00, den stellvertretenden Vorsitzenden auf € 150,00 und für jedes weitere Mitglied auf € 100,00 pro Sitzung inkl. Fahrtkosten festgelegt.

73 Zu den Vorstands-, Aufsichtsrats- bzw. gemeinsamen Sitzungen werden ordnungsgemäße Protokolle erstellt. Die Protokolle sind zeitnah erstellt, aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.

Es bestehen explizite schriftliche Regelungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten durch bestehende geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Personen (z. B. Genehmigung von Geschäften der Genossenschaft mit Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern). Diese Regelungen sind für den Vorstand in § 30 und für den Aufsichtsrat in § 30a der Satzung geregelt.

### **Gesamtaussage**

74 Die Geschäftsführungsorganisation gab, bis auf die zeitweise nicht ordnungsgemäße Besetzung des Vorstands, keinen Anlass zu Beanstandungen.

### **III. Geschäftsführungsinstrumentarium**

75 Zur Organisation des Genossenschaftsbetriebs durch den Vorstand werden unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnung folgende Feststellungen getroffen:

#### **Betriebsorganisation/Personal**

76 Die Genossenschaft beschäftigt neben den drei Vorstandsmitgliedern eine Mitarbeiterin in der Verwaltung und einen gewerblichen Mitarbeiter in Teilzeit.

Die genossenschaftsrechtlichen Eintragungen liegen vor.

- 77 Ein schriftlicher Organisationsplan, aus dem der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ersichtlich sind, wurde infolge des eingeschränkten Geschäftsumfangs nicht erstellt.

Eine Stellenbeschreibung der Mitarbeiterin in der Verwaltung liegt vor.

Eine Dokumentation über die erteilten Vollmachten liegt vor.

- 78 Die organisatorischen Vorkehrungen sind nach unseren Feststellungen geeignet, einen reibungslosen Geschäftsablauf zu gewährleisten.

- 79 Die Dokumentation der Verträge entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

Eine Dokumentation von Compliance-Regelungen liegt nicht vor.

### **IT-System**

- 80 Die IT-Infrastruktur orientiert sich an betriebsinternen Erfordernissen. Eigene Anwendungsentwicklungen werden nicht betrieben. Physische und logische Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der IT-Systeme und Daten vor Verlust, Zerstörung und unberechtigter Veränderung sind (unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße) eingerichtet. Innerhalb des IT-Bereiches sind wesentliche Prozesse (unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße) in Prozessbeschreibungen, Benutzerhandbüchern oder Verfahrensdokumentationen angemessen geregelt und dokumentiert.

Die erteilten Zugriffsberechtigungen für die Benutzer (Vorstandsvorsitzender, eigene kfm. Mitarbeiterin sowie Mitarbeiter/-innen der Gemeinnützige Verwaltungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Rinteln, (GVS) entsprechen den organisatorischen Vorgaben und gewährleisten, dass nur Berechtigte Zugang zu den IT-Systemen erhalten. Den Mitarbeitern sind aufgrund der geringen Unternehmensgröße und der daraus resultierenden Prozesse zur Wahrnehmung der Aufgaben weitgehende IT-Berechtigungen erteilt.

In der Genossenschaft sind Verfahren zur Sicherung der Betriebsbereitschaft für den Notdienst definiert und zum Wiederanlauf der IT-Systeme nach Notfällen Maßnahmen getroffen worden. Im Prüfungszeitraum sind keine Ausfälle der zentralen IT-Systeme aufgetreten.

Für den Internetzugang über die IT-Infrastruktur der Genossenschaft sowie zu den elektronischen Kommunikationssystemen bestehen gängige Sicherungsmaßnahmen.

### **Internes Kontrollsystem**

- 81 Aufgrund der Größe und der Struktur der Genossenschaft kann ein umfassendes internes Kontrollsystem nicht implementiert werden. Die Funktionstrennung des internen Kontrollsystems ist aufgrund der Betriebsgröße nur bedingt vorhanden, was eine höhere Gewichtung der durchzuführenden arbeitsprozessabhängigen Kontrollen erforderlich macht. Die personellen Kontrollen, wie das Abzeichnen von Belegen, Nachrechnen, Abstimmen und Vergleichen, sind vorhanden. Zu berücksichtigen ist, dass der Vorstand an allen Arbeitsabläufen direkt beteiligt ist.

In der Genossenschaft sind insbesondere in den Bereichen des Zahlungsverkehrs, der Führung der Mitgliederliste, der Sollmietenerfassung und des Vertragswesens organisatorische Sicherungsmaßnahmen insbesondere durch das Vier-Augen-Prinzip eingerichtet. Weitere Überwachungsmaßnahmen erfolgen durch nachgelagerte Kontrollen eines zweiten Vorstandsmitgliedes.

- 82 Eine rechnungslegungsbezogene Innenrevision ist aufgrund der Größe und Struktur der Genossenschaft nicht eingerichtet.

Der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats prüft i. d. R. einmal jährlich die Buchungsunterlagen der Genossenschaft und setzt dabei in den Jahren rollierende Prüfungsschwerpunkte fest. Die Prüfung der Buchungsunterlagen 2023 mit Schwerpunkten Darlehen und Geschäftsguthaben fand am 16.05.2024 statt und ergab keine Beanstandungen.

### **Planungswesen und Controlling**

- 83 Die Aufgaben des Planungswesens und des Controllings werden vom Vorstand wahrgenommen.

Die Genossenschaft hat eine Wirtschafts- und Finanzplanung bis zum Jahr 2025 sowie eine Investitionsplanung bis zum Jahr 2028 erstellt. Die Unternehmensplanung wurde vom Aufsichtsrat am 20.11.2023 genehmigt.

Aus den Planungsunterlagen ist der Investitionsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbestand ersichtlich. Eine Überarbeitung der mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung erfolgt einmal jährlich. Ein Soll-Ist-Vergleich wird monatlich für die Ausgaben von Investitionen und Instandhaltungen vorgenommen. Gleichzeitig werden die in Auftrag gegebenen Maßnahmen (insbesondere Instandhaltungen) bei der weiteren Analyse berücksichtigt.

Eine Bestandsaufnahme der mittelfristig erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes liegt in der Genossenschaft vor.

Bei der Planung der Investitionen werden - bei größeren bzw. umfangreicheren Investitionsmaßnahmen - entsprechende Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft.

Ein Hausbewirtschaftungsbuch als objektweise Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen kann jederzeit aus dem IT-System generiert werden. Es dient neben den zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei wesentlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als Entscheidungsgrundlage der Organe der Genossenschaft.

- 84 Für die Auftragsvergabe und die Abrechnung von Instandhaltungsmaßnahmen enthält die Satzung keine Regelungen, schriftliche Arbeitsanweisungen liegen nicht vor. Bei größeren Maßnahmen über T€ 15,0 werden mindestens zwei Vergleichsangebote eingeholt; laufende Instandhaltungsaufträge unter dieser Grenze werden grundsätzlich freihändig vergeben.

Der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Vergabe an die Handwerksunternehmen. Weiterhin werden modernisierte und unmodernisierte Wohnungen besichtigt und notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie sich ändernde Vertragsgrundlagen u. a. einmal jährlich in einem Protokoll festgehalten.

- 85 Die Genossenschaft verfügt über eine einfache Kostenarten- und Kostenstellenrechnung (BAB - Betriebsabrechnung), die einmal jährlich erstellt wird. Die Aufwendungen und Erträge werden den einzelnen Funktionsbereichen zugeordnet. Der verwendete Zeitraum (Jahr) ist angemessen.

## **Risikofrüherkennungssystem**

- 86 Eine explizite Dokumentation des in der Genossenschaft implementierten Risikomanagementsystems in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Genossenschaft wurde bisher nicht schriftlich niedergelegt. Die Genossenschaft hat jedoch im Rahmen ihres Risikofrühwarnsystems (insbesondere bezüglich der Beobachtungsfelder und der Risikoindikatoren) ihre systematische Dokumentation in Teilbereichen weitergeführt. Dazu hat der Vorstand geeignete Maßnahmen ergriffen in dem er für wesentliche Teilbereiche geeignete Frühwarnsignale (Beobachtungsfelder) definiert hat, damit wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkannt werden können.
- 87 Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Mietensoll, Fluktuation und Mietforderungsrückstände sowie die Instandhaltungsausgaben pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem wird monatlich die Liquidität überwacht. Diese werden in den Vorstandssitzungen bzw. den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt und entsprechend protokolliert.
- 88 Das Risikofrüherkennungssystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen. Die getroffenen Maßnahmen sind in ausreichendem Umfang dokumentiert.

Die vorhandenen organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Genossenschaft aus; sie sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Die kontinuierliche und systematische Abstimmung und Anpassung der Frühwarnsignale erfolgten in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Betätigung der Genossenschaft.

## **Versicherungsschutz**

- 89 Zur Absicherung der branchenüblichen Risiken hat die Genossenschaft die bei Wohnungsunternehmen üblichen Versicherungen, insbesondere Gebäudeversicherungen und Grundstückshaftpflichtversicherungen, abgeschlossen.

Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes der Genossenschaft war nicht Gegenstand der Prüfung.

## **Gesamtaussage**

- 90 Unsere Prüfung des Geschäftsführungsinstrumentariums hat zu keinen Beanstandungen geführt.

Das eingerichtete Geschäftsführungsinstrumentarium stellt auf die Belange der Genossenschaft ausreichend ab.

## **IV. Geschäftsführungstätigkeit**

- 91 Im Prüfungszeitraum fanden regelmäßig gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Gegenstand der Sitzungen waren neben den Besprechungen und Beschlussfassungen über die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Wohnungsbestandes und deren Finanzierung die Planung und der Soll-Ist-Vergleich sowie insbesondere die Erörterung der betriebenen Geschäftsfelder. Dazu unterrichtete der Vorstand insbesondere über die Vermietungssituation, die Liquiditätsentwicklung und die Darlehensaufnahme.

Außerdem behandelte der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.05.2024 den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und beschloss die Zuführungen zur Gesetzlichen Rücklage und der Bauerneuerungsrücklage im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023.

- 92 Der Vorstand hat den Aufsichtsrat ausweislich der Protokolle regelmäßig umfassend über den Geschäftsverlauf sowie die aktuellen Chancen und Risiken des Unternehmens informiert.
- 93 Der Bericht vom 26.06.2023 über die letzte gesetzliche Prüfung wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 20.11.2023 behandelt.
- 94 In 2023 wurde die ordentliche Mitgliederversammlung am 22.06.2023 fristgerecht durchgeführt. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet.

Die Mitgliederversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2022; daneben wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 entgegengenommen. Des Weiteren wurde die Festsetzung von Höchstbeträgen für die Aufnahme von Darlehen behandelt und Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Das Protokoll zur Mitgliederversammlung wurde zeitnah erstellt, ist aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.

Die Mitgliederversammlung für das Berichtsjahr 2023 war für den 24.06.2024 terminiert und ist Gegenstand unserer Berichterstattung im Folgejahr.

### **Gesamtaussage**

- 95 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, nach denen vom Vorstand vorgenommene Geschäfte und Maßnahmen nicht mit dem Gesetz, der Satzung oder der Geschäftsordnung sowie den Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmten.

Nach unseren Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung nach § 38 GenG, der Satzung und der Geschäftsordnung nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022 und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet.

## **F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

- 96 Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sowie der auftragsgemäß um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung erweiterten Prüfung fassen wir wie folgt zusammen:

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

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

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

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

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

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich auftragsgemäß nicht auf den Lagebericht; daher geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, den Lagebericht zu lesen und dabei zu würdigen, ob dieser wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweist oder anderweitig wesentlich falsche Darstellungen enthält.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Vorstand war in der Zeit vom 01.07.2023 bis 31.08.2023 mit nur zwei Personen und somit nicht entsprechend den Regelungen der Satzung besetzt.

Hannover, den 21.06.2024

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V.



Günther  
Wirtschaftsprüfer

Kopischke  
Wirtschaftsprüfer

# Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2023
- 2 Rechtliche Verhältnisse
- 3 Betriebliche Kennzahlen
- 4 Kapitalflussrechnung
- 5 Erfolgsanalyse

**AKTIVA**

	<b>2023</b>		<b>Vorjahr</b>
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltliche erworbene Rechte und Werte	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.232.076,52		1.227.574,42
2. Maschinen	6,00		6,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.697,60		7.004,64
		1.281.780,12	1.234.585,06
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	154,42	154,42	150,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>1.281.934,54</b>	<b>1.234.735,06</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	164.136,02		141.667,54
		164.136,02	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.760,16		3.594,15
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.734,77		13.486,55
		9.494,93	17.080,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	173.554,82		27.624,24
2. Bausparguthaben	17.250,79		16.386,47
		190.805,61	44.010,71
<b>C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	767,91		970,42
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	674,28		949,27
		1.442,19	1.919,69
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>1.647.813,29</b>	<b>1.439.413,70</b>

**PASSIVA**

	2023		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.085,00		1.705,00
2. der verbleibenden Mitglieder	40.610,00		37.820,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		465,00
		41.695,00	39.990,00
II. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		0,00
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon € 1.963,36 aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt) (Vj: 1.656,23)	113.627,22		111.663,86
2. Bauerneuerungsrücklage (davon € 4.262,72 aus verbleibenden Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt) (davon € 0,00 aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt)  (davon € 9.816,78 aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt) (Vj: 8.281,15)	219.356,40		205.276,90
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon 0,00 € aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt) (davon 0,00 € aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt) (für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €)	439.609,77		439.609,77
IV. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr			
1. Unverteilter Bilanzgewinn am 01.01.2020	0,00		
2. Gewinnausschüttung in 2020	0,00		
verbleibender Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00		0,00
V. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	19.633,57		16.562,30
Einstellung in Ergebnismrücklage	-11.780,14		-9.937,38
Bilanzgewinn, (davon € 2.269,20 an Mitglieder ausgeschüttet) (Vj: € 2.362,20)	7.853,43		6.624,92
		780.446,82	763.175,45
<b>Übertrag</b>		822.141,82	803.165,45

<b>Übertrag</b>		822.141,82	803.165,45
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	95.366,00	95.366,00	60.506,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	554.412,86		396.313,63
2. Erhaltene Anzahlungen	154.705,20		144.105,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.056,68		29.053,26
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.197,13		1.333,25
(davon aus Steuern: 0,00 €, im Vorjahr: 0,00 €)		723.371,87	570.805,64
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		6.933,60	4.936,61
<b>Summe der Passiva</b>		<b>1.647.813,29</b>	<b>1.439.413,70</b>

Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG,  
Rinteln  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	2023 €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	507.953,93		494.424,77
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
2. Erhöhung, (Vj.:Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	22.468,48		-3.878,35
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.621,99		18.052,65
		544.044,40	508.599,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und 4. Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	303.553,08		256.993,33
		303.553,08	256.993,33
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	58.268,39		83.765,27
b) Soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 0,00 €; im Vorjahr 0,00 €)	8.763,91		8.581,39
		67.032,30	92.346,66
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		73.009,57	72.003,52
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		59.383,45	53.291,13
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		4,42	17,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsungen: € 620,00)		1.206,81	1.401,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.072,19	7.148,52
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		374,04	474,95
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>30.831,00</b>	<b>27.759,73</b>
14. Sonstige Steuern		11.197,43	11.197,43
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>19.633,57</b>	<b>16.562,30</b>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
17. Entnahme aus der Ergebnisrücklage		0,00	0,00
18. Einstellung in die Ergebnisrücklage			
10 % gesetzliche Rücklage; aufgrund Satzung max. 50 % gem. Beschluss von VS und AR im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses		-1.963,36	-1.656,23
		-9.816,78	-8.281,15
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>7.853,43</b>	<b>6.624,92</b>

**Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG  
Bahnhofsweg 6, 31737 Rinteln**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2023  
(Wohnungsgenossenschaften)**

**I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde freiwillig entsprechend den Vorschriften und den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Form und Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anlagennachweises entsprechen den Formblättern für Jahresabschlüsse von Genossenschaften und Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021 (Formblatt VO).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Abweichungen zum Gliederungsschema sind bedingt durch die Verwendung der Formblätter für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Rinteln und ist das Genossenschaftsregister unter GenR 133 beim Amtsgericht Stadthagen eingetragen.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Die Abschreibung erfolgt linear unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung nutzungsbedingter planmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten wird nach der Restnutzungsdauerermethode eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Für Einstellplätze wurde eine Nutzungsdauer von 15 Jahren festgelegt.

Bei den Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 15 Jahren zu Grunde gelegt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 800,00 netto werden sofort voll abgeschrieben

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz-, und Betriebskosten im Umlaufvermögen erfolgte zu den Anschaffungskosten. Dabei wird das Niederstwertprinzip beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Forderungen aus Ratenvereinbarungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach der Laufzeit der entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag und erhaltene Anzahlungen zum Nennwert bilanziert.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

### **III. Angaben und Erklärungen zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist nachfolgend in der Anlage 1/12 dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Die unter dem Umlaufvermögen „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich mit € 164.136,02 (Vorjahr: € 141.667,54) noch nicht abgerechnetem Heiz-, und Betriebskosten.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die flüssigen Mittel einschließlich der Bausparguthaben betragen zum Bilanzstichtag (€ 190.554,82), im Vorjahr (€ 44.010,71).

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung	Zahl der Mitglieder	Zahl der Geschäftsanteile	€
Gesamt per 31.12.2022	139	258	39.990,00 €
./. Abgang Übertragung	-6	-14	-2.170,00 €
<b>Gesamt per 31.12.2023</b>	<b>133</b>	<b>244</b>	<b>37.820,00 €</b>

### Rücklagenspiegel

Entwicklung	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung im Laufe des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
<b>Ergebnisrücklagen</b>	<b>756.550,53 €</b>	<b>16.042,86 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>772.593,39 €</b>

Im Einzelnen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung im Laufe des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	111.663,86 €	1.963,36 €	0,00 €	113.627,22 €
Bauerneuerungsrücklage	205.276,90 €	14.079,50 €	0,00 €	219.356,40 €
Andere Ergebnisrücklagen	439.609,77 €	0,00 €	0,00 €	439.609,77 €
	<b>756.550,53 €</b>	<b>16.042,86 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>772.593,39 €</b>

Die Position der sonstigen Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

### Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Prüfungs- u. Veröffentlichungskosten	13.000,00 €	13.000,00 €	0,00 €	13.000,00 €
Jahresabschlusskosten intern	3.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €	3.000,00 €
Berufsgenossenschaft	396,00 €	396,00 €	0,00 €	396,00 €
Aufbewahrungskosten	2.300,00 €	408,00 €	1.236,00 €	656,00 €
Unterlassene Instandhaltung	16.600,00 €	16.600,00 €	0,00 €	16.600,00 €
Nicht genommener Urlaub/nicht abgefeierte Überstunden	630,00 €	630,00 €	0,00 €	630,00 €
Rückstellung ATZ	59.440,00	0,00	59.440,00 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>95.366,00 €</b>	<b>34.034,00 €</b>	<b>60.676,00 €</b>	<b>656,00 €</b>

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

<u>Verbindlichkeiten</u>	Stand 31.12.2023 €	Bis 1 Jahr €	Über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	554.412,86	42.492,58	511.920,28	372.893,61
<i>Vorjahr</i>	<i>396.313,63</i>	<i>35.898,09</i>	<i>360.415,54</i>	<i>219.908,25</i>
Erhaltene Anzahlungen	154.705,20	154.705,20	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>144.105,50</i>	<i>144.105,50</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.056,68	12.056,68	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>29.053,26</i>	<i>29.053,26</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	2.197,13	2.197,13	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.333,25</i>	<i>1.333,25</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Gesamt</b>	<b>723.371,87</b>	<b>211.451,59</b>	<b>511.920,28</b>	<b>372.893,61</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>570.805,64</i>	<i>210.390,10</i>	<i>360.415,54</i>	<i>219.908,25</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen noch € 141.667,54 abgerechnete Betriebskosten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen € 303.553,08, im Vorjahr € 256.993,33.

An weiteren Erträgen wurden Auflösungen von nicht mehr benötigten Rückstellungen in Höhe von € 8.348,98 sowie € 5.273,01 an Versicherungsentschädigungen erfasst.

#### IV. Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Anteil bei der Volksbank in Schaumburg eG € 154,42 (im Vorjahr € 150,00).

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gemeinnützigen Verwaltungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Bahnhofsweg 6, 31737 Rinteln, € 13.090,00.

##### 1. Belegschaft:

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 2 Angestellte in Teilzeit (Vorjahr: 2) beschäftigt.

##### 2. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	139
Zugänge	0
Abgänge	<u>6</u>
Ende 2023	133

##### 3. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

	31.12.2021	39.370,00 €
	31.12.2022	37.820,00 €
	31.12.2023	40.610,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beträgt zum 31.12.2023 € 21.700,00 und hat sich zum Vorjahr um € 155,00 erhöht.

Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder auch im Fall der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

## **Nachtragsbericht**

Die gesamtwirtschaftliche Konjunktur stagniert zur Zeit noch, es besteht weiterhin Mangel an Fachkräften. Für die Genossenschaft können sich weiterhin Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben.

Der hohe Zinsanstieg in den letzten 12 Monaten, der weiterhin anhaltende Fachkräftemangel sowie die Klima-, und Umweltpolitik beinhalten derzeit nicht zu bezif fernde Risiken.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bis Ende 2022 wurde die CO<sub>2</sub>-Abgabe vollständig von den Mietern getragen und war damit Bestandteil der Betriebskosten. Ab dem 01.01.2023 ist nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vorgesehen, dass sich die Vermieter an der CO<sub>2</sub>-Abgabe beteiligen müssen. Somit musste der nicht umlagefähige Anteil je Objekt bei der Betriebskostenabrechnung ermittelt werden. Bei Mietern mit Selbstversorgung (Gasetagenheizungen) haben die Mieter einen Anspruch auf Erstattung des Anteils, welches vom Vermieter zu tragen ist.

#### **4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

**5. Mitglieder des Vorstandes:**

Horst Söffker, Vorsitzender  
Erich Requardt bis: 30.06.2023  
Bernd Backhaus ab: 01.09.2023  
Torsten Endmann

**6. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Günter Brand, Rinteln	Vorsitzender Industriekaufmann
Horst Vöge, Rinteln	stellv. Vorsitzender Statiker
Jörg Bettin, Rinteln	Wissenschaftlicher Mitarbeiter für Arzneimittelzulassung
Andrea Gaspar, Rinteln	Verwaltungsfachangestellte
Katrin Utke, Rinteln	Integrationsassistentin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten Sitzungsgelder in Höhe von € 1.900,00.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

**8. Sonstiges:**

Gemäß § 285 Nr. 17 a HGB beträgt das erfasste Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen T€ 10,0.

**9. Ergebnisverwendung**

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt.

Der Jahresüberschuss beträgt € 19.633,57 (Im Vorjahr € 16.562,30).

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses wurden € 1.963,36 der gesetzlichen Rücklage gemäß § 28 Abs. 1 Buchstabe j) der Satzung, zugeführt und auf

Grund des gemeinsamen Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand am 13.05.2024 € 9.816,78 eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 7.853,43 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer 6 %-igen Dividende in Höhe von € 2.269,20 auf die dividendenberechtigten Guthaben in Höhe von € 37.820,00 und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von € 5.584,23 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Rinteln, 29.04.2024

Der Vorstand

Horst Söffker  
Vorsitzender



Torsten Endmann



Bernd Backhaus



	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum  01.01.2023</b>	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres  (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum  31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	273,58	0,00	0,00	0,00	0,00	273,58
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	2.991.072,51	75.654,27	5.122,00	0,00	0,00	3.061.604,78
Maschinen	4.626,62	0,00	0,00	0,00	0,00	4.626,62
Betriebs,- und Geschäftsausstattung	37.391,31	46.263,37	0,00	0,00	0,00	83.654,68
	3.033.090,44	121.917,64	5.122,00	0,00	0,00	3.149.886,08
<b>Finanzanlagen</b>	0,00					
Andere Finanzanlagen	150,00	4,42	0,00	0,00	0,00	154,42
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>3.033.514,02</b>	121.922,06	5.122,00	0,00	0,00	3.150.314,08

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
		Zugängen/Zu- schreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
273,58	0,00	0,00	0,00	0,00	273,58	0,00	
1.763.498,09	69.439,16	0,00	3.408,99	0,00	1.829.528,26	1.224.387,45	
4.620,62	0,00	0,00	0,00	0,00	4.620,62	6,00	
30.386,67	3.570,41	0,00	0,00	0,00	33.957,08	7.004,64	
1.798.505,38	73.009,57	0,00	3.408,99	0,00	1.868.105,96	1.234.585,06	
0,00							
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	
<b>1.798.778,96</b>	<b>73.009,57</b>	<b>0,00</b>	<b>3.408,99</b>	<b>0,00</b>	<b>1.868.379,54</b>	<b>1.234.735,06</b>	

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Anleihen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	554.412,86	42.492,58	511.920,28	372.893,61	554.412,86	GPR
<i>(Vorjahr)</i>	<i>396.313,63</i>	<i>35.898,09</i>	<i>360.415,54</i>	<i>219.908,25</i>	<i>396.313,63</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	154.705,20	154.705,20				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>144.105,50</i>	<i>144.105,50</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.056,68	12.056,68				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>29.053,26</i>	<i>29.053,26</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.197,13	2.197,13				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>1.333,25</i>	<i>1.333,25</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>723.371,87</b>	<b>211.451,59</b>	<b>511.920,28</b>	<b>372.893,61</b>	<b>554.412,86</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>570.805,64</i>	<i>210.390,10</i>	<i>360.415,54</i>	<i>219.908,25</i>	<i>396.313,63</i>	

## Anlage 2/1

### **Rechtliche Verhältnisse**

Firma:	Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG
Sitz:	Rinteln
Gründung:	1952
Registereintrag beim Amtsgericht:	Stadthagen unter GnR 133 am 26.02.2002
Satzung:	Beschlossen in der Mitgliederversammlung am 27.06.2019. Eingetragen im Genossenschaftsregister am 13.09.2019.  Aktualisierte Fassung der Satzung beschlossen in der Mitgliederversammlung am 19.09.2022. Eingetragen im Genossenschaftsregister am 10.01.2023.
Zweck und Gegenstand des Unternehmens:	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.  Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen.  Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.  Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.
Geschäftsanteil:	€ 155,00
Pflichtanteile:	ein Anteil
Höchstzahl:	neun
Nachschusspflicht:	keine

## Anlage 2/2

**Vorstand:**  
(§ 21 Abs. 1 der Satzung)

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Personen.

- a) Horst Söffker, Hess.-Oldendorf,
- b) Erich Requardt, Rinteln  
(bis 30.06.2023)
- c) Torsten Endmann, Bückeburg
- d) Bernd Backhaus, Rinteln  
(ab 01.09.2023)

Die Eintragungen zu a) erfolgten am 01.04.2016, zu b) am 22.01.2004, zu c) am 09.06.2022 und zu d) sowie das Ausscheiden zu b) am 20.02.2024.

Die Vorstandsmitglieder Herr Requardt und Herr Söffker wurden am 10.05.2021 für weitere fünf Jahre wiederbestellt. Die Vorstandsmitglieder Herr Endmann und Herr Backhaus wurden am 22.11.2021 ab 02.12.2021 und per Umlaufbeschluss ab 01.09.2023 zu Vorstandsmitgliedern bestellt.

**Aufsichtsrat:**  
(§ 24 Abs. 1 der Satzung)

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festlegen.

Günter Brand, Rinteln,  
(Vorsitzender ab 23.11.2021)

Zum 31.12.2023 gehörten dem Aufsichtsrat fünf Mitglieder an.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten generell eine Aufwandsentschädigung.

## Anlage 2/3

Mitgliederversammlung:  
(§ 32 Abs. 1 der Satzung)

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 22.06.2023 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2022 festgestellt und der Bilanzgewinn in Höhe von € 6.624,92 für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von € 2.362,20 sowie die Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von € 4.262,72 in die Bauerneuerungsrücklage beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden in getrennten Abstimmungen entlastet. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wurde zur Kenntnis genommen. Wahlen zum Aufsichtsrat haben stattgefunden: die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Frau Gaspar und Herr Vöge wurden wiedergewählt. Die Festsetzung des Höchstbetrages für die Aufnahme von Darlehen wurde für das Wirtschaftsjahr 2023 unverändert mit € 300.000,00 beibehalten.

Offenlegung:

Die Offenlegung des Jahresabschlusses (Anwendung Kleinunternehmen: nur verkürzte Bilanz und Feststellungsbeschluss) zum 31.12.2022 erfolgte im Unternehmensregister am 07.11.2023.

Beschluss gemäß § 49 GenG:

Der Beschluss gemäß § 49 GenG wurde in der Mitgliederversammlung am 25.06.2012 gefasst. Demnach können Stundungen von Nutzungsgewühren und Betriebskosten sowie die Stundung von Einmalzahlungen auf die Pflichtanteile gewährt werden.

## Anlage 2/4

### Steuerliche Verhältnisse:

Die Genossenschaft wird beim Finanzamt Stadthagen unter der Steuer-Nummer 44/215/01025 geführt.

Sie erfüllt die Voraussetzungen einer partiell steuerpflichtigen Genossenschaft.

Am 09.12.2022 wurden die Bescheide über die Körperschaft- und Gewerbesteuer jeweils für den Veranlagungszeitraum 2021 entsprechend § 165 Abs. 1 Satz 2 AO erteilt:

- körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag:  
T€ 0,0 (2020 T€ 0,0).
- gewerbesteuerlicher Verlustvortrag:  
T€ -6,2 (2020 T€ -6,2).

Bescheide für den Veranlagungszeitraum 2022 lagen im Prüfungszeitraum noch nicht vor. Die Steuererklärungen für 2023 befanden sich im Prüfungszeitpunkt in Vorbereitung.

### Betriebsorganisation:

Außer den drei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern wurden im Berichtsjahr durchschnittlich eine kaufmännische Angestellte und ein Hauswart (jeweils in Teilzeit) beschäftigt. Ein Anstellungsvertrag mit der teilzeitbeschäftigten kaufmännischen Mitarbeiterin ist abgeschlossen.

Am 04.03.2022 wurde mit einer Mitarbeiterin ein Vertrag für Altersteilzeitarbeit (TV Flex AZ) schriftlich geschlossen. Demnach wird ab 01.08.2022 das Arbeitsverhältnis als Altersteilzeitarbeitsverhältnis im Blockmodell fortgeführt, wobei die Arbeitsphase vom 01.08.2022 bis 30.06.2025 und die Freizeitphase vom 01.07.2025 bis 31.05.2028 vereinbart wurde.

Die Vorstandsmitglieder erhalten eine Aufwandsentschädigung.

### Versicherungsschutz:

Der Versicherungsschutz für den Hausbesitz erstreckt sich auf Feuer-, Sturm-, Leitungswasser- und Haftpflichtschäden. Außerdem ist eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Die ausreichende Bemessung des Versicherungsschutzes war nicht Gegenstand der Prüfung.

## Anlage 3/1

### Betriebliche Kennzahlen

<b>Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität</b>		2019	2020	2021	2022	2023
Eigenkapitalquote	%	52,2	51,5	53,7	55,8	49,9
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100\% \text{ SoPo Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	4,7	2,4	5,5	2,1	2,4
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100\% \text{ SoPo Investitionszulagen}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,4	2,1	3,7	1,7	1,9
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	96,2	90,3	111,5	133,4	111,7
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	5	5	4	3	5
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	2,6	2,5	3,0	3,8	2,7
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	109,7	96,5	122,4	96,2	104,1
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen						
Ist-Annuität	%	10,6	10,1	11,2	10,6	9,6
$\frac{\text{Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen} + \text{Tilgung auf Objektfinanzierungsmittel)}}{\text{langfristige Objektfinanzierung zum 31.12.}}$						
möglicher Kapitaldienst	%	22,9	19,8	28,4	24,3	18,8
$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfristige Objektfinanzierungsmittel zum 31.12.}}$						

Anlage 3/2

<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>		2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	107	107	107	107	107
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	115	115	115	115	115
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)	m <sup>2</sup>	6.627	6.627	6.627	6.627	6.627
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	4,09	4,13	4,16	4,21	4,50
$\frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen} + \text{Aufwendungszuschüsse} / 12}{\text{Wohnfläche}}$						
Durchschnittliche Miete	€/m <sup>2</sup>	4,28	4,35	4,38	4,43	4,72
$\frac{\text{Jahressollmiete} / 12}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Mietausfallquote	%	0,9	0,2	0,9	1,2	1,7
$\frac{\text{Abschreibungen auf Mietforderungen} + \text{Erlösschmälerungen (Sollm.)} + \text{Kosten für Miet- und Räumungsklagen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse} + \text{Umlagen}}$						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	1,3	0,2	1,3	1,7	2,3
$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse}}$						
Fluktuationsquote	%	10,3	3,7	8,4	7,5	8,4
$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$						
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einh.	777	778	815	893	943
$\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$						
jährliche Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	21,43	23,16	19,86	17,43	21,87
$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						

### Anlage 3/3

		2019	2020	2021	2022	2023
Erhaltungsinvestitionen je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	27,98	33,83	25,32	39,64	40,26
$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträgliche HK}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m <sup>2</sup>	159	159	155	166	167
$\frac{\text{Buchwert der Gebäude}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m <sup>2</sup>	179	179	174	185	186
$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m <sup>2</sup>	72	73	65	60	84
$\frac{\text{Objektfinanzierungsmittel AV} + \text{Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	4,0	3,7	3,3	2,0	3,0
$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung}}$						
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	15,2	14,2	14,1	12,1	14,5
$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung}}$						
Mietenmultiplikator	Faktor	3,5	3,4	3,4	3,5	3,4
$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung} + \text{Mietzuschüsse}}$						

## Anlage 4

### Kapitalflussrechnung für 2023

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	19,6	16,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	73,0	72,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	17,2	42,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,2	0,2
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,7	1,8
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>111,7</b>	<b>133,4</b>
Zunahme (Vorjahr Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	17,7	-69,4
Zunahme sonstiger Aktiva	-15,4	-15,5
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Passiva	-3,8	18,1
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	9,7	5,5
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	0,4	0,5
Ertragsteuerzahlungen	-0,2	-0,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>120,1</b>	<b>72,1</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-121,9	-147,2
erhaltene Zinsen	1,2	1,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-120,7</b>	<b>-145,8</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Gesellschafterzuschüssen	1,7	0,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	200,0	0,0
planmäßige Tilgungen	-41,9	-34,9
gezahlte Zinsen	-10,9	-6,9
gezahlte Dividenden	-2,3	-2,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>146,6</b>	<b>-43,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>146,0</b>	<b>-117,4</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	27,6	145,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>173,6</b>	<b>27,6</b>

## Anlage 5/1

### Erfolgsanalyse

	<u>2023</u> T€	<u>2022</u> T€	<u>Veränderung</u> T€
<b>Hausbewirtschaftung</b>			
<b>Erträge</b>			
Sollmieten	375,1	352,5	22,6
abzgl. Erlösschmälerungen	<u>-10,3</u>	<u>-7,2</u>	<u>-3,1</u>
	364,8	345,3	19,5
Umlagenabrechnung einschließlich Bestandsveränderung	<u>164,1</u>	<u>141,6</u>	<u>22,5</u>
	<u>528,9</u>	<u>486,9</u>	<u>42,0</u>
<b>Aufwendungen</b>			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	146,4	119,1	27,3
abzgl. Versicherungserstattungen	<u>-1,5</u>	<u>-3,6</u>	<u>2,1</u>
	144,9	115,5	29,4
Betriebskosten	156,7	136,8	19,9
Abschreibungen auf Sachanlagen	71,8	70,8	1,0
Verwaltungskosten (verrechnete Personal- und Sachkosten)	108,4	99,5	8,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11,1	7,1	4,0
Grundsteuer	11,2	11,2	0,0
sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>0,4</u>	<u>4,2</u>	<u>-3,8</u>
	<u>504,5</u>	<u>445,1</u>	<u>59,4</u>
<b>Ergebnis</b>	<b><u>24,4</u></b>	<b><u>41,8</u></b>	<b><u>-17,4</u></b>

## Anlage 5/2

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<b>Finanzergebnis</b>			
<b>Erträge</b>			
Zinserträge	<u>1,2</u>	<u>1,4</u>	<u>-0,2</u>
<b>Ergebnis</b>	<u><u>1,2</u></u>	<u><u>1,4</u></u>	<u><u>-0,2</u></u>
<b>Neutrales Ergebnis</b>			
<b>Erträge</b>			
Erträge aus Rückstellungsaufösungen	8,3	18,1	-9,8
sonstige Erträge (Erstattungen u. a.)	<u>5,3</u>	<u>0,0</u>	<u>5,3</u>
	<u>13,6</u>	<u>18,1</u>	<u>-4,5</u>
<b>Aufwendungen</b>			
sonstige betriebliche Aufwendungen (Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens)	1,7	1,7	0,0
Personalaufwand (Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit)	<u>17,5</u>	<u>42,5</u>	<u>-25,0</u>
	<u>19,2</u>	<u>44,2</u>	<u>-25,0</u>
<b>Ergebnis</b>	<u><u>-5,6</u></u>	<u><u>-26,1</u></u>	<u><u>20,5</u></u>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>			
<b>Aufwendungen</b>			
Körperschaftsteuer	<u>0,4</u>	<u>0,5</u>	<u>-0,1</u>
<b>Ergebnis</b>	<u><u>-0,4</u></u>	<u><u>-0,5</u></u>	<u><u>0,1</u></u>

## Anlage 5/3

### Betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung

	<u>2023</u> T€	<u>2022</u> T€	<u>Veränderungen</u> T€      %	
<b>A. Der betrieblichen Kosten- und Leistungsrechnung zugrunde gelegte Kosten</b>				
<b>1. Personalkosten</b>				
Löhne und Gehälter	40,7	39,3	1,4	3,6
Zuführung Urlaubsrückstellung	0,0	-0,5	0,5	-100,0
Soziale Abgaben	<u>8,8</u>	<u>7,9</u>	<u>0,9</u>	<u>11,4</u>
	<u>49,5</u>	<u>46,7</u>	<u>2,8</u>	<u>6,0</u>
<b>2. Sachkosten</b>				
sonstige betriebliche Aufwendungen (sächliche Aufwendungen)	57,7	51,6	6,1	11,8
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1,2</u>	<u>1,2</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
	<u>58,9</u>	<u>52,8</u>	<u>6,1</u>	<u>11,6</u>
<b>insgesamt zugeordnete Kosten</b>	<b><u>108,4</u></b>	<b><u>99,5</u></b>	<b><u>8,9</u></b>	<b><u>8,9</u></b>

	<u>2023</u> T€	<u>2022</u> T€	<u>Veränderungen</u> T€      %	
<b>B. Zuordnung der Kosten</b>				
<b>Hausbewirtschaftung</b>				
Verwaltungskosten	<u>108,4</u>	<u>99,5</u>	<u>8,9</u>	<u>8,9</u>
<b>Gesamtsumme</b>	<b><u>108,4</u></b>	<b><u>99,5</u></b>	<b><u>8,9</u></b>	<b><u>8,9</u></b>