

Prüfungsbericht

Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln

Bericht über die Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG
unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum
31.12.2024

Aufgrund kaufmännischer Rundungen sind geringe
Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Prüfungsauftrag	1
B Grundsätzliche Feststellungen	2
I. Einhaltung des Förderzwecks	2
II. Lage der Genossenschaft	2
C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
I. Gegenstand der Prüfung	4
II. Art und Umfang der Prüfung	5
D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	8
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
2. Jahresabschluss	9
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
1. Vermögenslage	11
2. Finanzlage	13
3. Ertragslage	15
E Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	17
I. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit	17
1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	17
2. Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	19
II. Geschäftsführungsorganisation	19
III. Geschäftsführungsinstrumentarium	21
IV. Geschäftsführungstätigkeit	25
F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	27

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2024
- 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 31.12.2024 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 2024 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 2025 und 2026 zugrunde, die vom Aufsichtsrat am 30.09.2024 genehmigt wurde. Darüber hinaus wird eine mehrjährige Investitionsplanung (für 2025 bis 2029) durch die Genossenschaft erstellt.

Im Rahmen der Nachtragsberichterstattung im Anhang führt der Vorstand aus, dass die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft auch für die Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität darstellen.

Es wurden bisher noch keine detaillierte Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-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 26.05.2025 bis 06.06.2025 im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hannover.
- 16 Über das voraussichtliche Prüfungsergebnis soll gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstands und des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der Genossenschaft am 11.06.2025 berichtet werden.
- 17 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung vom 06.06.2025 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 der für den Jahresabschluss relevanten internen Kontrollen 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 interner Kontrollen 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 den Schwerpunkt bei 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. Dieser Vertrag wurde fristgerecht zum 31.12.2023 gekündigt.
- 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 31.12.2024 (Anlage 1) wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. JAbschlWUV grundsätzlich beachtet.

Nach der JAbschlWUV sind in Bilanz und entsprechend auch im Verbindlichkeitspiegel die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zu untergliedern. Diese Aufgliederung wurde von der Genossenschaft nicht vorgenommen. Wir empfehlen der Genossenschaft dies entsprechend im nächsten Jahresabschluss zu berücksichtigen.

- 34 Der vom Vorstand unter dem Datum vom 30.04.2025 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2024 mit einer Bilanzsumme von € 1.844.067,69 weist einen Jahresüberschuss von € 26.558,68 aus. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen erfolgten gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in Höhe von € 2.655,87 in die Gesetzliche Rücklage und gemäß § 28 Buchstabe j) i. V. m. § 40 Abs. 3 und 4 der Satzung in Höhe von € 13.279,34 nach gemeinsamem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 19.05.2025 in die Bauerneuerungsrücklage.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn 2024 von € 10.623,47 eine 6 %ige Dividende in Höhe von € 2.436,60 auf das am 01.01.2024 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von € 40.610,00 vorzunehmen und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von € 8.186,87 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.574,8	85,4	1.281,8	77,8	293,0
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
mittelfristige Aktiva	18,6	1,0	17,9	1,1	0,7
kurzfristige Aktiva	250,5	13,6	347,9	21,1	-97,4
Bilanzsumme	1.844,1	100,0	1.647,8	100,0	196,3

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	852,2	46,2	822,1	49,9	30,1
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	607,1	32,9	554,4	33,6	52,7
Sonstige Rückstellungen (Altersteilzeit)	82,3	4,5	59,5	3,6	22,8
kurzfristige Fremdmittel	302,5	16,4	211,8	12,9	90,7
Bilanzsumme	1.844,1	100,0	1.647,8	100,0	196,3

- 40 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 196,3 bzw. 11,9 % erhöht.

- 41 Auf der Vermögensseite haben sich die Sachanlagen infolge von Investitionen in den Immobilienbestand von T€ 355,9 bei planmäßigen Abschreibungen von T€ 62,2 und Buchwertabgängen von T€ 0,7 um insgesamt T€ 293,0 erhöht.

Die kurzfristigen Aktiva umfassen insbesondere Unfertige Leistungen und Flüssige Mittel. Der deutliche Rückgang ist im Wesentlichen auf den geminderten Bestand an Flüssigen Mitteln zurückzuführen.

- 42 Auf der Kapitaleseite ist zum 31.12.2024 der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 11,9 % gestiegenen Bilanzsumme von 49,9 % auf 46,2 % gesunken. Absolut erhöhte sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss von T€ 26,6 bei einem Abgang von T€ 2,4 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um T€ 5,7.

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen durch Valutierung eines Darlehens zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 100,0 bei planmäßigen Tilgungen von T€ 47,3 zu.

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

Die Zunahme der kurzfristigen Fremdmittel um T€ 90,7 resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (+ T€ 63,4) und den um (+ T€ 25,1) gestiegenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
lang- und mittelfristige Vermögenswerte	1.593,6	1.299,9	293,7
langfristige Finanzierungsmittel	1.541,6	1.436,0	105,6
Unter-(-)/Überdeckung(+)	<u>-52,0</u>	<u>136,1</u>	<u>-188,1</u>

- 44 Vor dem Hintergrund einer moderaten Verschuldung (Eigenkapitalquote 46,2) sind die Vermögenslage und Kapitalverwendung der Genossenschaft zum 31.12.2024 geordnet.

2. Finanzlage

45 Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 sowie zukunftsorientiert für 2025 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:

	2024		2023
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		173,6	27,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	221,5		120,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-355,0		-121,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	43,6	-89,9	146,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.		<u>83,7</u>	<u>173,6</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>112,5</u>	<u>111,7</u>
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		<u>-47,3</u>	<u>-41,9</u>

47 Wie die vorstehende Entwicklung zeigt, reichte der Zahlungsmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit nicht aus, die Zahlungsmittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelbestand reduzierte sich um T€ 89,9 auf T€ 83,7.

48 Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 166,8 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 302,5 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 83,7 zum 31.12.2024 ein stichtagsbedingter Liquiditätsbedarf von T€ 52,0; vgl. Tz 43.

Vorschaurechnung 2025

- 49 Der weitere Verlauf der finanziellen Vorgänge stellt sich nach den Erkenntnissen gemäß Wirtschafts- und Finanzplan 2025 vom 30.09.2024 sowie den Erkenntnissen im Prüfungszeitpunkt wie folgt dar:

	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss lt. Wirtschaftsplan	7,3	
zzgl. Abschreibungen	110,0	
zzgl. Zinsaufwendungen	<u>22,0</u>	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		139,3
Auszahlungen für Modernisierungen (Bestandsbauten)	<u>-100,0</u>	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-100,0
Auszahlungen für		
Dividenden	-2,4	
planmäßige Tilgungen	-43,3	
Zinsen	<u>-22,0</u>	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-67,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		-28,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.2025		<u>83,7</u>
Finanzreserve nach Fortrechnung		<u>55,3</u>

- 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 2025 bis 2029 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 2024 ist in Anlage 5 funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	35,8	24,4	11,4
Betriebsergebnis	35,8	24,4	11,4
Finanzergebnis	2,4	1,2	1,2
Neutrales Ergebnis	-11,2	-5,6	-5,6
Ergebnis vor Steuern	27,0	20,0	7,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,4	-0,4	0,0
Jahresüberschuss	26,6	19,6	7,0

- 53 Der Jahresüberschuss des Jahres 2024 ist im Wesentlichen verursacht durch den Ergebnisbeitrag des Kerngeschäftsfeldes Bewirtschaftungstätigkeit, gemindert um den Fehlbetrag aus dem Neutralen Ergebnis.

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr 2024 um T€ 11,4 erhöht. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen um T€ 30,7 höhere Sollmieten (inkl. Erlösschmälerungen) sowie im Vergleich zum Vorjahr um T€ 10,8 niedrigere Abschreibungen. Dem gegenläufig wirkten insbesondere um T€ 32,7 höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Der Anteil der Zinsaufwendungen an der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen beträgt im Berichtsjahr 3,2 % (Vorjahr 3,0 %), einschließlich Tilgung beträgt der Kapitaldienstanteil 15,0 % (Vorjahr 14,5 %).

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

Die im Geschäftsjahr 2024 erhobenen durchschnittlichen Mieten für Wohnungen betrugen € 4,85 (Vorjahr € 4,50) je m² Wohnfläche monatlich. Zu weiteren wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wird auf Anlage 3 verwiesen.

Das Neutrale Ergebnis war hauptsächlich von Zuführungen zur Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen (+ T€ 22,8) sowie von Erträgen aus Rückstellungsaufösungen geprägt.

- 54 In den folgenden Geschäftsjahren rechnet die Genossenschaft weiterhin mit positiven Jahresergebnissen. Nach dem Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von T€ 7,3 und für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von T€ 6,5 erwartet.

E Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

I. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Bestand

- 55 Die Genossenschaft bewirtschaftet unverändert zum 31.12.:

	2024 Anzahl	2023 Anzahl
Wohnungen	107	107
gewerbliche und andere Einheiten	2	2
Garagen	12	12
Einstellplätze	26	28
d. s. Verwaltungseinheiten (VE)*	115	115
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	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 m²) soll nicht mehr vermietet werden, da die Renovierungskosten in keinem angemessenen Verhältnis zur erzielbaren Miete stehen. Im Bereich der Schraderstr. 9-10a wurden Parklätze zusammengelegt, sodass zwei Einstellplätze entfallen sind.

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 2024 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 m² vorgenommen. Bei Neuvermietung von voll sanierten Wohnungen wird ein Mietzins von € 6,00 pro m² erhoben (Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.11.2022).

- 61 Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2024 Sollmieten in Höhe von T€ 402,4 (Vorjahr T€ 375,1) erzielt. Insgesamt betrugen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Umlagen T€ 559,5 (Vorjahr T€ 508,0).
- 62 Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 4,3; Vorjahr T€ 8,6) betragen 1,1 % (Vorjahr 2,3 %) der gesamten Sollmieten.
- 63 Zum 31.12.2024 war eine Wohnung leerstehend; dies entspricht einer Leerstandsquote 0,9 % (Vorjahr 1,9 %).
- 64 Im Berichtszeitraum waren 7 (Vorjahr 9) Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,5 % (Vorjahr 8,4 %).

Instandhaltung

- 65 Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2024 T€	2023 T€
Instandhaltungsaufwendungen (davon Zuführung zur Rückstellung T€ 80,0; Vorjahr T€ 16,6)	179,1	146,4
abzgl. Versicherungserstattungen	-4,0	-1,5
	<u>175,1</u>	<u>144,9</u>
€/m ² p. a.	26,42	21,87

- 66 Für das Jahr 2025 wird mit Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 135,0, das sind € 20,37 je m², 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€ 355,9 (Vorjahr T€ 121,9). Von diesen Investitionen entfallen T€ 258,8 auf den Einbau von Heizthermen.

Die Finanzierung erfolgte aus Mitteln eines am 23.08.2024 abgeschlossenen Darlehensvertrages über T€ 300,0. Das Darlehen wurde in 2024 in Höhe von T€ 100,0 valuiert.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind derzeit aktivierungspflichtige Maßnahmen (Sanierung/Komplettsanierungen von Wohnungen und Bädern u. a.) in Höhe von T€ 100,0 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 ordnungsgemäß besetzt. Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 muss der Vorstand der Genossenschaft aus mindestens drei Personen bestehen.

- 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 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 zwei Mitarbeiterinnen 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 2024 mit Schwerpunkten Anlagevermögen und Abschreibungen fand am 12.05.2025 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 2026 sowie eine Investitionsplanung bis zum Jahr 2029 erstellt. Die Unternehmensplanung wurde vom Aufsichtsrat am 30.09.2024 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 m² 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 19.05.2025 den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und beschloss die Zuführungen zur Gesetzlichen Rücklage und der Bauerneuerungsrücklage im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024.

- 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 21.06.2024 über die letzte gesetzliche Prüfung wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 30.09.2024 behandelt.
- 94 In 2024 wurde die ordentliche Mitgliederversammlung am 24.06.2024 fristgerecht durchgeführt. Die Vorschriften über Form und Frist der Einberufung wurden beachtet.

Die Mitgliederversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2023; daneben wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 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 2025 war für den 16.06.2025 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 Unterrichtungsverpflichtung nach § 38 GenG, der Satzung und der Geschäftsordnung nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2023 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 31.12.2024 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 Bewirtschaftungstätigkeit.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hannover, den 06.06.2025

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



Kopischke
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

1 Jahresabschluss zum 31.12.2024

2 Rechtliche Verhältnisse

3 Betriebliche Kennzahlen

4 Kapitalflussrechnung

5 Erfolgsanalyse

Anlage 1/1
Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln
Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltliche erworbene Rechte und Werte	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.529.414,12		1.232.076,52
2. Maschinen	6,00		6,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.427,02		49.697,60
		1.574.847,14	1.281.780,12
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	160,20	160,20	154,42
Anlagevermögen insgesamt		1.575.007,34	1.281.934,54
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	164.039,36		164.136,02
		164.039,36	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.544,70		2.760,16
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	681,64		6.734,77
		2.226,34	9.494,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	83.712,46		173.554,82
2. Bausparguthaben	18.128,06		17.250,79
		101.840,52	190.805,61
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	565,40		767,91
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	388,73		674,28
		954,13	1.442,19
Summe der Aktiva		1.844.067,69	1.647.813,29

Anlage 1/2
Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln
Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA			
	2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	465,00		1.085,00
2. der verbleibenden Mitglieder	46.965,00		40.610,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
		47.430,00	41.695,00
II. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		0,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon € 2.655,87 aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt) (Vj: 1.963,36)	116.283,09		113.627,22
2. Bauerneuerungsrücklage (davon 8.186,87 aus verbleibenden Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt) (davon € 0,00 aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt) (davon 13.279,34 aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt) (Vj: 9.816,78)	238.219,97		219.356,40
3. Andere Ergebnisrücklagen (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		0,00
2. Gewinnausschüttung in 2020	0,00		0,00
verbleibender Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00		0,00
V. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	26.558,68		19.633,57
Einstellung in Ergebnisrücklage	-15.935,21		-11.780,14
Bilanzgewinn, (davon € 2.436,60 an Mitglieder ausgeschüttet) (Vj: € 2.269,20)	10.623,47		7.853,43
		804.736,30	780.446,82
Übertrag		852.166,30	822.141,82

Anlage 1/3
Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Übertrag		852.166,30	822.141,82
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	20,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	178.806,52	178.826,52	95.366,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	607.148,12		554.412,86
2. Erhaltene Anzahlungen	159.507,20		154.705,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.138,13		12.056,68
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.146,72		2.197,13
(davon aus Steuern: 0,00 €, im Vorjahr: 0,00 €)		804.940,17	723.371,87
D. Rechnungsabgrenzungsposten		8.134,70	6.933,60
Summe der Passiva		1.844.067,69	1.647.813,29

Anlage 1/4
Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	2024 €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	559.599,20		507.953,93
2. Erhöhung, (Vj.:Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-96,66		22.468,48
3. Sonstige betriebliche Erträge	18.770,85		13.621,99
		578.273,39	544.044,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	333.161,30		303.553,08
		333.161,30	303.553,08
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	82.168,06		58.268,39
b) Soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 0,00 €; im Vorjahr 0,00 €)	12.911,12		8.763,91
		95.079,18	67.032,30
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		62.139,41	73.009,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		38.335,99	59.383,45
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		5,78	4,42
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsungen: € 928,00)		2.437,80	1.206,81
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.562,69	11.072,19
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		389,24	374,04
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		39.049,16	30.831,00
13. Sonstige Steuern		12.490,48	11.197,43
14. Jahresüberschuss		26.558,68	19.633,57
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
16. Entnahme aus der Ergebnismrücklage		0,00	0,00
17. Einstellung in die Ergebnismrücklage			
10 % gesetzliche Rücklage; aufgrund Satzung		-2.655,87	-1.963,36
max. 50 % gem. Beschluss von VS und AR im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses		-13.279,34	-9.816,78
18. Bilanzgewinn		10.623,47	7.853,43

Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG
Bahnhofsweg 6, 31737 Rinteln

Anhang für das Geschäftsjahr 2024
(Wohnungsgenossenschaften)

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Beachtung.

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 Restnutzungsdauermethode 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.

Anlage 1/6

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 1/13 und Anlage 1/14 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 € 164.039,36 (Vorjahr: € 164.136,02) 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 (€ 101.840,52), im Vorjahr (€ 190.805,61). Die Vorjahresangabe wurde angepasst, zuvor falscher Ausweis.

Anlage 1/7

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung	Zahl der Mitglieder	Zahl der Geschäfts- anteile	€
Gesamt per 31.12.2023	140	269	41.695,00 €
./. Abgang	-9	-12	-1.860,00 €
+ Zugang	13	49	7.595,00 €
Gesamt per 31.12.2024	144	306	47.430,00 €

Die Mitgliedergliederanzahl, die Geschäftsanteile und das Geschäftsguthaben per 31.12.2023 wurden nach Prüfungsfeststellung aus dem Vorjahr angepasst.

Rücklagenspiegel

Entwicklung	Bestand am Ende des Vor- jahres	Einstellung im Laufe des Ge- schäftsjahres	Entnahme für das Geschäfts- jahr	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres
Ergebnisrücklagen	772.593,39 €	21.519,44 €	0,00 €	794.112,83 €

Im Einzelnen	Bestand am Ende des Vor- jahres	Einstellung im Laufe des Ge- schäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	113.627,22 €	2.655,87 €	0,00 €	116.283,09 €
Bauerneuerungsrücklage	219.356,40 €	18.863,57 €	0,00 €	238.219,97 €
Andere Ergebnisrücklagen	439.609,77 €	0,00 €	0,00 €	439.609,77 €
	772.593,53 €	21.519,44 €	0,00 €	794.112,83 €

Anlage 1/8

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	10.000,00 €	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Jahresabschlusskosten intern	3.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Berufsgenossenschaft	527,520 €	527,52 €	0,00 €	0,00 €
Aufbewahrungskosten	1.400,00 €	254,00 €	751,00 €	395,00 €
Unterlassene Instandhaltung	80.000,00 €	80.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Nicht genommener Urlaub/nicht abgefeierte Überstunden	1.652,00 €	1.652,00 €	0,00 €	0,00 €
Rückstellung ATZ	82.227,00	0,00	82.227,00 €	0,00 €
Gesamt	178.806,52 €	95.433,52 €	82.978,00 €	395,00 €

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

<u>Verbindlichkeiten</u>	Stand 31.12.2024 €	Bis 1 Jahr €	Über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	607.148,12	62.517,63	544.630,49	340.023,27
<i>Vorjahr</i>	<i>554.412,86</i>	<i>42.492,58</i>	<i>511.920,28</i>	<i>372.893,61</i>
Erhaltene Anzahlungen	159.507,20	159.507,20	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>154.705,20</i>	<i>154.705,20</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.138,13	37.138,13	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>12.056,68</i>	<i>12.056,68</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	1.146,72	1.146,72	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>2.197,13</i>	<i>2.197,13</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Gesamt	804.940,17	260.309,68	544.630,49	340.023,27
<i>Vorjahr</i>	<i>723.391,87</i>	<i>211.451,59</i>	<i>511.920,28</i>	<i>372.893,61</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen noch € 164.136,02 abgerechnete Betriebskosten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen € 333.161,30, im Vorjahr € 303.553,08.

An weiteren Erträgen wurden Auflösungen von nicht mehr benötigten Rückstellungen in Höhe von € 8.914,73 sowie € 5.851,35 an Versicherungsentschädigungen und eine Zuschusszahlung € 4.000,00 als auch Vereinnahmung von Guthaben in Höhe von € 4,77 erfasst.

V. Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Anteil bei der Volksbank in Schaumburg eG € 160,20 (im Vorjahr € 154,42).

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

1. Belegschaft:

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

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	140
Zugänge	13
Abgänge inkl. 4 aus Vj.	-9
Ende 2024	<u>144</u>

3. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

	31.12.2022	39.990,00 €
	31.12.2023	41.695,00 €
	31.12.2024	47.730,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beträgt zum 31.12.2024 € 22.320,00 und hat sich zum Vorjahr um € 620,00 erhöht.

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

4. Nachtragsbericht

Die gesamtwirtschaftliche Konjunktur stagniert noch, es besteht weiterhin ein 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 beziffernde 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 CO₂-Abgabe vollständig von den Mietern getragen und war damit Bestandteil der Betriebskosten. Ab dem 01.01.2023 ist nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungs-gesetz vorgesehen, dass sich die Vermieter an der CO₂-Abgabe beteiligen müssen. Somit musste der nicht umlagefähige Anteil je Objekt bei der Betriebskostenabrechnung ermittelt werden. Bei Mietern mit Selbstversorgung (Gasanlagenheizungen) haben die Mieter einen Anspruch auf Erstattung des Anteils, welches vom Vermieter zu tragen ist. Bis zur Erstellung des Abschlusses sind der Genossenschaft keine Ansprüche angemeldet worden. Diesbezüglich erfolgte keine Rückstellungsbildung.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 30 Heizungsthermen im Gebäudebestand erneuert. In diesem Zusammenhang wurden die Gasleitungen in den Objekten gemäß dem technischen Regelwerk des DVGW G600 TRGI einer Dichtigkeitsprüfung unterzogen. In 2 Objekten wurden Undichtigkeiten festgestellt, sodass eine Strangsanierung durchzuführen ist. Diese wird im 2. Quartal des Jahres 2025 vorgenommen wird.

Im Zusammenhang mit diversen Sanierungen wurde zum einen der Gebäudebestand, welcher vielfach in der Anlagenbuchhaltung zusammengefasst war anhand der m² der Wohnflächen der Objekte in Bezug auf die historischen Anschaffungskosten und der Buchrestwerte aufgeteilt. In diesem Zusammenhang sind in einigen Objekten die Nutzungsdauern nach § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV überprüft und neu festgelegt worden. Diesbezüglich sind die Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr gesunken. Darüber hinaus wurde begonnen ein Sanierungskonzept zu erstellen.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Horst Söffker, Vorsitzender
Bernd Backhaus
Torsten Endmann

7. 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 € 2.200,00.

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 € 26.558,68 (Im Vorjahr € 19.633,57).

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses wurden € 2.655,87 der gesetzlichen Rücklage gemäß § 28 Abs. 1 Buchstabe j) der Satzung, zugeführt und auf Grund des gemeinsamen Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand am 19.05.2025 € 13.279,34 eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von € 10.623,47 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer 6 %-igen Dividende in Höhe von € 2.436,60 auf die dividendenberechtigten Guthaben in Höhe von € 40.610,00 und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von € 8.186,87 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Rinteln, 30.04.2025

Der Vorstand



Horst Söffker
Vorsitzender



Torsten Endmann



Bernd Backhaus

Anlagennachweis der Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln
für das Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	273,58	0,00	0,00	0,00	0,00	273,58
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	3.061.604,78	355.922,74	5.835,36	0,00	0,00	3.411.692,16
Maschinen	4.626,62	0,00	0,00	0,00	0,00	4.626,62
Betriebs,- und Geschäftsausstattung	83.654,68	0,00	0,00	0,00	0,00	83.654,68
	3.149.886,08	355.922,74	5.835,36	0,00	0,00	3.499.973,46
Finanzanlagen	0,00					
Andere Finanzanlagen	154,42	5,78	0,00	0,00	0,00	160,20
Anlagevermögen insgesamt	3.150.314,08	355.928,52	5.835,36	0,00	0,00	3.500.407,24

Anlagennachweis der Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln
für das Geschäftsjahr 2024

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
		Zugängen/Zu- schreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
273,58	0,00	0,00	0,00	0,00	273,58	0,00	0,00
1.829.528,26	57.868,83	0,00	5.119,05	0,00	1.882.278,04	1.529.414,12	1.232.076,52
4.620,62	0,00	0,00	0,00	0,00	4.620,62	6,00	6,00
33.957,08	4.270,58	0,00	0,00	0,00	38.227,66	45.427,02	49.697,60
1.868.105,96	62.139,41	0,00	5.119,05	0,00	1.925.126,32	1.574.847,14	1.281.780,12
0,00							
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160,20	154,42
1.868.379,54	62.139,41	0,00	5.119,05	0,00	1.925.399,90	1.575.007,34	1.281.934,54

Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Rinteln
Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte, stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Anleihen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	607.148,12	62.517,63	544.630,49	340.023,27	607.148,12	GPR
(Vorjahr)	554.412,86	42.492,58	511.920,28	372.893,61	554.412,86	GPR
Erhaltene Anzahlungen	159.507,20	159.507,20				
(Vorjahr)	154.705,20	154.705,20	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.138,13	37.138,13	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	12.056,68	12.056,68	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.146,72	1.146,72	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	2.197,13	2.197,13	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	804.940,17	260.309,68	544.630,49	340.023,27	607.148,12	
<i>Vorjahr</i>	723.371,87	211.451,59	511.920,28	372.893,61	554.412,86	

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 Genossenschaftsre- gister 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 Unter- nehmens:	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ih- rer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversor- gung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, er- richten, erwerben, vermitteln, veräußern und be- treuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Im- mobilienvirtschaft, des Städtebaus und der In- frastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rah- men von § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.
Geschäftsanteil:	€ 155,00
Pflichtanteile:	ein Anteil
Höchstzahl:	neun Anteile
Nachschusspflicht:	keine

Anlage 2/2

Vorstand:
(§ 21 Abs. 1 der Satzung)

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Personen.

- a) Horst Söffker, Hess.-Oldendorf,
- b) Bernd Backhaus, Rinteln
- c) Torsten Endmann, Bückeburg

Das Vorstandsmitglied Herr Söffker wurde 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 31.12.2024 gehörten dem Aufsichtsrat fünf Mitglieder an.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten generell eine Aufwandsentschädigung.

Mitgliederversammlung:
(§ 32 Abs. 1 der Satzung)

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 24.06.2024 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2023 festgestellt und der Bilanzgewinn in Höhe von € 7.853,43 für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von € 2.269,20 sowie die Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von € 5.584,23 in die Bauerneuerungsrücklage beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden in getrennten Abstimmungen entlastet. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 wurde zur Kenntnis genommen. Wahlen zum Aufsichtsrat haben stattgefunden: das turnusmäßig ausscheidendes Aufsichtsratsmitglied Herr Brand wurde wiedergewählt. Die Festsetzung des Höchstbetrages für die Aufnahme von Darlehen wurde für das Wirtschaftsjahr 2024 unverändert mit € 300.000,00 beibehalten.

Anlage 2/3

Offenlegung:

Die Offenlegung des Jahresabschlusses (Anwendung Kleinunternehmen: nur verkürzte Bilanz und Feststellungsbeschluss) zum 31.12.2023 erfolgte im Unternehmensregister am 06.01.2025.

Beschluss gemäß § 49 GenG:

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

Steuerliche Verhältnisse:

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

Sie erfüllt die Voraussetzungen einer partiell steuerpflichtigen Genossenschaft.

Am 27.06.2024 wurden die Bescheide über die Körperschaft- und Gewerbesteuer jeweils für den Veranlagungszeitraum 2022 entsprechend § 165 Abs. 1 Satz 2 AO erteilt:

- körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag:
T€ 0,0 (2021 T€ 0,0).
- gewerbesteuerlicher Verlustvortrag:
T€ -6,2 (2021 T€ -6,2).

Am 09.04.2025 wurden die Bescheide über die Körperschaft- und Gewerbesteuer jeweils für den Veranlagungszeitraum 2023 entsprechend § 165 Abs. 1 Satz 2 AO erteilt:

- körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag:
T€ 0,0 (2022 T€ 0,0).
- gewerbesteuerlicher Verlustvortrag:
T€ -6,2 (2022 T€ -6,2).

Bescheide für den Veranlagungszeitraum 2023 lagen im Prüfungszeitraum vor. Die Steuererklärungen für 2024 befanden sich im Prüfungszeitpunkt in Vorbereitung.

Betriebsorganisation:

Außer den drei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern wurden im Berichtsjahr durchschnittlich zwei kaufmännische Angestellte und ein Hauswart (jeweils in Teilzeit) beschäftigt. Ein Anstellungsvertrag mit den teilzeitbeschäftigten kaufmännischen Mitarbeiterinnen 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.

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2020	2021	2022	2023	2024
Eigenkapitalquote	%	51,5	53,7	55,8	49,9	46,2
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	2,4	5,5	2,1	2,4	3,2
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,1	3,7	1,7	1,9	2,1
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	90,3	111,5	133,4	111,7	112,5
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	5	4	3	5	5
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	2,5	3,0	3,8	2,7	2,4
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	96,5	122,4	96,2	104,1	101,6
$\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen}$						
Ist-Annuität	%	10,1	11,2	10,6	9,6	9,9
$\frac{\text{Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen} + \text{Tilgung auf Objektfinanzierungsmittel)}}{\text{langfristige Objektfinanzierung zum 31.12.}}$						
möglicher Kapitaldienst	%	19,8	28,4	24,3	18,8	16,7
$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfristige Objektfinanzierungsmittel zum 31.12.}}$						

Anlage 3/2

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	107	107	107	107	107
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	115	115	115	115	115
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)	m²	6.627	6.627	6.627	6.627	6.627
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m²	4,13	4,16	4,21	4,50	4,85
$\frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen} + \text{Aufwendungszuschüsse} / 12}{\text{Wohnfläche}}$						
Durchschnittliche Miete	€/m²	4,35	4,38	4,43	4,72	5,06
$\frac{\text{Jahressollmiete} / 12}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Mietausfallquote	%	0,2	0,9	1,2	1,7	1,0
$\frac{\text{Abschreibungen auf Mietforderungen} + \text{Erlösschmälerungen (Sollm.)} + \text{Kosten für Miet- und Räumungsklagen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse} + \text{Umlagen}}$						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	0,2	1,3	1,7	2,3	1,1
$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse}}$						
Fluktuationsquote	%	3,7	8,4	7,5	8,4	6,5
$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$						
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einh.	778	815	893	943	943
$\frac{\text{Verwaltungskosten der Bewirtschaftungstätigkeit}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$						
jährliche Instandhaltungskosten je m²	€/m²	23,16	19,86	17,43	21,87	26,42
$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						

Anlage 3/3

		2020	2021	2022	2023	2024
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	33,83	25,32	39,64	40,26	80,13
$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträgliche HK}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	159	155	166	167	212
$\frac{\text{Buchwert der Gebäude}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	179	174	185	186	231
$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	73	65	60	84	92
$\frac{\text{Objektfinanzierungsmittel AV} + \text{Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	3,7	3,3	2,0	3,0	3,2
$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung}}$						
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	14,2	14,1	12,1	14,5	15,0
$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung}}$						
Mietenmultiplikator	Faktor	3,4	3,4	3,5	3,4	3,8
$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung} + \text{Mietzuschüsse}}$						

Anlage 4

Kapitalflussrechnung für 2024

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	26,6	19,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	62,2	73,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	22,8	17,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,2	0,2
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>0,7</u>	<u>1,7</u>
Cashflow nach DVFA/SG	112,5	111,7
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	60,6	17,7
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Aktiva	7,2	-14,8
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Passiva	30,5	-3,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	10,9	9,7
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	0,4	0,4
Ertragsteuerzahlungen	<u>-0,6</u>	<u>-0,2</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>221,5</u>	<u>120,7</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-355,9	-121,9
Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge	-0,6	-0,6
erhaltene Zinsen	<u>1,5</u>	<u>1,2</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-355,0</u>	<u>-121,3</u>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Gesellschafterzuschüssen	5,7	1,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	100,0	200,0
planmäßige Tilgungen	-47,3	-41,9
gezahlte Zinsen	-12,4	-10,9
gezahlte Dividenden	<u>-2,4</u>	<u>-2,3</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>43,6</u>	<u>146,6</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-89,9	146,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>173,6</u>	<u>27,6</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>83,7</u>	<u>173,6</u>

Anlage 5/1

Erfolgsanalyse

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit			
Erträge			
Sollmieten	402,4	375,1	27,3
abzgl. Erlösschmälerungen	<u>-6,9</u>	<u>-10,3</u>	<u>3,4</u>
	395,5	364,8	30,7
Umlagenabrechnung einschließlich Bestandsveränderung	<u>164,0</u>	<u>164,1</u>	<u>-0,1</u>
	<u>559,5</u>	<u>528,9</u>	<u>30,6</u>
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	179,1	146,4	32,7
abzgl. Versicherungserstattungen	<u>-4,0</u>	<u>-1,5</u>	<u>-2,5</u>
	175,1	144,9	30,2
Betriebskosten	153,6	156,7	-3,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	61,0	71,8	-10,8
Verwaltungskosten (verrechnete Personal- und Sachkosten)	108,5	108,4	0,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12,6	11,1	1,5
Grundsteuer	12,5	11,2	1,3
sonstige Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	<u>0,4</u>	<u>0,4</u>	<u>0,0</u>
	<u>523,7</u>	<u>504,5</u>	<u>19,2</u>
Ergebnis	<u><u>35,8</u></u>	<u><u>24,4</u></u>	<u><u>11,4</u></u>

Anlage 5/2

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	2,4	1,2	1,2
Ergebnis	<u>2,4</u>	<u>1,2</u>	<u>1,2</u>

Neutrales Ergebnis

Erträge			
Erträge aus Rückstellungsaufösungen	8,9	8,3	0,6
sonstige Erträge (Erstattungen u. a.)	5,9	5,3	0,6
	<u>14,8</u>	<u>13,6</u>	<u>1,2</u>

Aufwendungen

sonstige betriebliche Aufwendungen (Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens)	0,7	1,7	-1,0
Personalaufwand (Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit)	23,7	17,5	6,2
	<u>26,0</u>	<u>19,2</u>	<u>6,8</u>
Ergebnis	<u>-11,2</u>	<u>-5,6</u>	<u>-5,6</u>

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Aufwendungen			
Körperschaftsteuer	0,4	0,4	0,0
Ergebnis	<u>-0,4</u>	<u>-0,4</u>	<u>0,0</u>

Betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€	%
A. Der betrieblichen Kosten- und Leistungsrechnung zugrunde gelegte Kosten				
1. Personalkosten				
Löhne und Gehälter	57,4	40,7	16,7	41,0
Zuführung Urlaubsrückstellung	1,0	0,0	1,0	0,0
Soziale Abgaben	12,9	8,8	4,1	46,6
	<u>71,3</u>	<u>49,5</u>	<u>21,8</u>	<u>44,0</u>
2. Sachkosten				
sonstige betriebliche Aufwendungen (sächliche Aufwendungen)	36,0	57,7	-21,7	-37,6
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,2	1,2	0,0	0,0
	<u>37,2</u>	<u>58,9</u>	<u>-21,7</u>	<u>-36,8</u>
insgesamt zugeordnete Kosten	<u>108,5</u>	<u>108,4</u>	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€	%
B. Zuordnung der Kosten				
Bewirtschaftungstätigkeit				
Verwaltungskosten	108,5	108,4	0,1	0,1
Gesamtsumme	<u>108,5</u>	<u>108,4</u>	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>