

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Firma: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG
Im Krausfeld 33, 53111 Bonn



Aktiva

	€	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.759,08	5.759,08	1.630,44
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.616.099,65		28.609.016,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.867,19		47.577,23
Anlagen im Bau	1.944.881,07		0,00
Bauvorbereitungskosten	45.506,66	29.657.354,57	662.289,21
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	511.291,88	511.291,88	511.291,88
Anlagevermögen insgesamt		30.174.405,53	29.831.805,21
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.087.622,71		1.901.785,86
Andere Vorräte	22.425,07	2.110.047,78	7.919,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	49.335,31		41.742,51
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	15.133,99		27.431,83
Sonstige Vermögensgegenstände	91.955,03	156.424,33	20.106,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	420.607,93	420.607,93	2.212.299,09
Umlaufvermögen insgesamt		2.687.080,04	4.211.284,58
Bilanzsumme		<u>32.861.485,57</u>	<u>34.043.089,79</u>

Passiva

	€	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	82.205,00		72.980,00
der verbleibenden Mitgliedern	2.846.425,00	2.928.630,00	2.863.235,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
0,00 € / im Vj. 0,00 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.121.368,05		2.121.368,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
0,00 € / im Vj. 87.000,00 €			
Bauerneuerungsrücklage	3.241.030,40		3.241.030,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
0,00 € / im Vj. 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	10.093.716,41	15.456.114,86	10.313.950,09
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt:			
129.766,32 € / im Vj. 147.001,29 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
0,00 € / im Vj. 533.000,00 €			
davon aus Ergebnisrücklagen entnommen:			
350.000,00 € / Vj. 0,00 €			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-216.749,03		
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	350.000,00		
Bilanzgewinn		133.250,97	244.098,92
Eigenkapital insgesamt		18.517.995,83	18.856.662,46
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	162.297,47	162.297,47	111.089,52
Rückstellungen insgesamt		162.297,47	111.089,52
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.122.921,94		12.178.723,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	473.661,25		481.465,32
Erhaltene Anzahlungen	2.039.351,47		1.960.577,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.030,55		68.571,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.070,59		192.719,16
Sonstige Verbindlichkeiten	192.156,47	14.181.192,27	193.280,66
davon aus Steuern 10.649,60 € / im Vj. 10.525,09 €			
Verbindlichkeiten insgesamt		14.181.192,27	15.075.337,81
Bilanzsumme		<u>32.861.485,57</u>	<u>34.043.089,79</u>

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft e.G.
53111 Bonn

W. Weid

Kapell Wilbert

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
b) aus Betreuungstätigkeit

	€	€	Vorjahr €
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.107.305,39		6.882.244,21
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>14.709,36</u>	7.122.014,75	<u>17.985,64</u>

Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten
Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

185.836,85 157.187,62

Andere aktivierte Eigenleistungen

76.575,00 0,00

Sonstige betriebliche Erträge

118.837,60 114.557,23

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

4.846.618,56 4.846.618,56 3.621.063,61

Rohergebnis

2.656.645,64 3.550.911,09

Personalaufwand

- a) Löhne und Gehälter
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung
(davon für Altersversorgung 1.925,44 € / im Vorjahr 1.580,82 €)

a) Löhne und Gehälter	822.886,71		738.460,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 1.925,44 € / im Vorjahr 1.580,82 €)	<u>182.951,72</u>		<u>166.896,96</u>
		1.005.838,43	

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen

1.022.559,52 1.013.567,49

Sonstige betriebliche Aufwendungen

491.971,06 362.652,73

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

0,00 0,00

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

154.783,13 205.328,21

Steuern vom Einkommen und Ertrag

-0,26 -0,35

Ergebnis nach Steuern

-18.506,50 1.064.005,54

Sonstige Steuern

198.242,79 199.906,62

Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss

-216.749,03 864.098,92

Entnahme aus der Ergebnismrücklagen

350.000,00 0,00

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen

0,00 620.000,00

Bilanzgewinn

133.250,97 244.098,92

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft e.G.
53111 Bonn

[Handwritten signatures]

Anhang

2022



Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Bonn eG

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Angaben	2
B.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	2
C.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	4
D.	Sonstige Angaben	5
E.	Organe der Genossenschaft	6
F.	Gewinnverwendung.....	8

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG ist mit der Register-Nr. 300 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bonn eingetragen.

Sitz der Genossenschaft ist in 53111 Bonn, Im Krausfeld 33.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Genossenschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 1 HGB ein kleines Unternehmen. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach der Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Hier sind die Anschaffungskosten der Lizenzgebühren für Anwendungsprogramme (Software) einschließlich deren Implementierungskosten ausgewiesen und abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden drei Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt, eigene Leistungen wurden in Höhe von € 76.575,00 aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden generell linear entsprechend der Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objektes verteilt. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird die Restnutzungsdauer jeweils nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu festgelegt.
- Garagen und separat erfasste Stellplatzanlagen werden ab 2019 mit 5 % p.a. abgeschrieben.

- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 10 % bis 33 % linear abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu 250,00 € netto werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben, bei Anschaffungskosten von mehr als 250,00 € netto bis 1.000,00 € netto im Pool zu 20 %.

Anlagen im Bau

Bei den ausgewiesenen Kosten handelt es sich um Fremdkosten sowie aktivierte eigene Verwaltungsleistungen.

Bauvorbereitungskosten

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten enthalten ausschließlich Fremdkosten.

Finanzanlagen

Die Genossenschaft besitzt zu 100 % Kapitalanteile an der WBG Wohnungsbaugesellschaft Bonn mbH, bei welcher der Anteilsbesitz einer dauernden Verbindung dient. Am 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital der Tochtergesellschaft € 593.829,71 (Vorjahr: € 592.736,69) und der Jahresüberschuss € 1.093,02 (Vorjahr: 1.555,67).

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Nutzerinnen und Nutzern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Es handelt sich um Fremdkosten sowie um eigene erbrachte Leistungen abzüglich eines Abschlages wegen Leerstand.

Andere Vorräte

Es handelt sich bei diesem Ausweis um Heizölbestand, der zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet wurde.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Wertberichtigungen und durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Der Ansatz erfolgte zum Nennwert.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessenen Erfüllungsbetrages ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagespiegel, der Bestandteil dieses Anhangs (s. Anlage 1) ist.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von € 2.087.622,71.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	2.121.368,05 €	0,00 €	0,00 €	2.121.368,05 €
Bauerneuerungsrücklage	3.241.030,40 €	0,00 €	0,00 €	3.241.030,40 €
Andere Ergebnisrücklagen	10.313.950,09 €	129.766,32 €	350.000,00 €	10.093.716,41 €
	15.676.348,54 €	129.766,32 €	350.000,00 €	15.456.114,86 €

6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

a) für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	€	58.767,44
b) für Urlaubsreste und Mehrarbeitsstunden	€	8.530,03
c) für Jahresabschlusskosten	€	15.000,00
d) für Prozesskosten	€	<u>80.000,00</u>
Gesamt	€	<u>162.297,47</u>

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Restlaufzeiten und gewährten Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, der Bestandteil des Anhangs (s. Anlage 2) ist.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 491.971,06 beinhalten sächliche Verwaltungskosten in Höhe von rd. T€ 294, rd. T€ 131 Rechtsanwalts- und Gerichtskosten in Zusammenhang mit dem Klageverfahren gegen den ehemaligen Vorstand und den ehemaligen Leiter der technischen Abteilung, rd. T€ 49 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie rd. 18 T€ sonstige Verwaltungsaufwendungen.

Darüber hinaus sind in den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen Erträge oder Aufwendungen enthalten, die als außergewöhnlich oder periodenfremd anzusehen sind.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251, § 268 Abs. 7 HGB.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge liegt bei rd. 3.285 T€.

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage hätten.

Personal:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlichen beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeitende	5	2
Techn. Mitarbeitende	3	-
Mitarbeitende Regiebetrieb	4	-
Gesamt	12	2

Außerdem war im Geschäftsjahr wie im Vorjahr ein Auszubildender bis zum 31.05.2022 beschäftigt. Dieser wurde ab 01.06.2022 befristet ins Angestelltenverhältnis übernommen.

Mitgliederbewegung 2022:

		Anzahl verbleibender Mitglieder
Anfangsstand	2022	1.618
Tode früherer Jahre	2022	-6
Zugang	2022	80
Abgang	2022	-85
Endstand	2022	1.607

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um € 16.810,00 verringert.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger aus der Insolvenzmasse der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschusspflicht.

E. Organe der Genossenschaft**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Taner Ekici -Vorsitzender-
Wissenschaftlicher Angestellter

Marco Westphal -Stellvertretender Vorsitzender-
Geschäftsführer

Christoph Bresgen bis 24.06.2022
Selbständiger

Dagmar Budde
Dipl.-Sozialarbeiterin

Uwe Feierabend
Angestellter

Christina Fellerhoff ab 24.06.2022
Bauingenieurin

Uwe Franzen
Referent Finanzen

Klaus Bernhard Freisen bis 18.05.2022
Veranstaltungsassistent

Dr. Dieter Goddon ab 24.06.2022
Produktmanager

Ernst-Peter Klein
Industriekaufmann/Rentner

Eva Schreich ab 24.06.2022
Lehrerin

Mitglieder des Vorstandes:

Anja Lorenz

Axel Kapellen

Katrin Wilbert

Prüfungsverband:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes bestanden weder am Bilanzstichtag, noch im Vorjahr.

F. Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt ab mit einem Jahresfehlbetrag von	216.749,03 €
Unter Billigung der Vorwegentnahme durch die Mitgliederversammlung	
aus den Ergebnisrücklagen von	<u>350.000,00 €</u>
ergibt sich für 2022 ein Bilanzgewinn von	133.250,97 €

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn unter Billigung der Vorwegentnahme und der Vorwegzuweisung durch die Mitgliederversammlung wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	114.529,40 €
auf das am 01. Januar 2022 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 2.863.235,00 €	
2. Zuweisung des verbleibenden Gewinnes zu den Ergebnisrücklagen	<u>18.721,57 €</u>
	133.250,97 €

Bonn, den 22.05.2023

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG

Der Vorstand



Axel Kapellen



Anja Lorenz



Katrin Wilbert

**Anlagengitter
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG
zum 31.12.2022**

Anlage 1

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zu- schrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2022	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Zugängen	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Abgänge	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	Zu- schrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE															
1. Entgeltlich erworb. Lizenzen	32.581,34	7.170,19	0,00	0,00	0,00	39.751,53	30.950,90	3.041,55	0,00	0,00	0,00	0,00	33.992,45	5.759,08	1.630,44
SACHANLAGEN															
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	57.652.411,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.652.411,00	29.043.394,55	992.916,80	0,00	0,00	0,00	0,00	30.036.311,35	27.616.099,65	28.609.016,45
2. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	174.132,28	29.891,13	14.422,72	0,00	0,00	189.600,69	126.555,05	26.601,17	0,00	14.422,72	0,00	0,00	138.733,50	50.867,19	47.577,23
3. Anlagen im Bau	0,00	1.318.090,92	0,00	626.790,15	0,00	1.944.881,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.944.881,07	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	662.289,21	10.007,60	0,00	-626.790,15	0,00	45.506,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.506,66	662.289,21
	58.488.832,49	1.357.989,65	14.422,72	0,00	0,00	59.832.399,42	29.169.949,60	1.019.517,97	0,00	14.422,72	0,00	0,00	30.175.044,85	29.657.354,57	29.318.882,89
FINANZANLAGEN															
1. Anteile an verbundene Unternehmen	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	511.291,88
	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	511.291,88
ANLAGEVERMÖGEN															
INSGESAMT	59.032.705,71	1.365.159,84	14.422,72	0,00	0,00	60.383.442,83	29.200.900,50	1.022.559,52	0,00	14.422,72	0,00	0,00	30.209.037,30	30.174.405,53	29.831.805,21

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2022 (31.12.2021) €	d a v o n					
		R e s t l a u f z e i t				g e s i c h e r t	
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.122.921,94 (12.178.723,74)	922.484,30 (1.004.173,52)	10.200.437,64 (11.174.550,22)	3.133.133,10 (3.255.784,12)	7.067.304,54 (7.918.766,10)	11.063.609,36 (12.119.202,32)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	473.661,25 (481.465,32)	7.863,78 (7.804,07)	465.797,47 (473.661,25)	32.064,60 (31.819,58)	433.732,87 (441.841,67)	473.661,25 (481.465,32)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.039.351,47 (1.960.577,91)	2.039.351,47 (1.960.577,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.030,55 (68.571,02)	66.030,55 (68.571,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.070,59 (192.719,16)	280.227,73 (192.719,16)	11.841,79 (0,00)	6.842,86 (0,00)	4.998,93 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	192.156,47 (193.280,66)	192.156,47 (193.280,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	14.181.192,27 (15.075.337,81)	3.508.114,30 (3.427.126,34)	10.678.076,90 (11.648.211,47)	3.172.040,56 (3.287.603,70)	7.506.036,34 (8.360.607,77)	11.537.270,61 (12.600.667,64)	

GWG Bonn

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG

Im Krausfeld 33

53111 Bonn

Gegründet 1898

Telefon: 0228 / 60458-0

Telefax: 0228/ 60458-19

info@gwg-bonn.de

www.gwg-bonn.de

Bonn, 22.05.2023

Lagebericht

2022



Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Bonn eG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Gegenstand des Unternehmens	2
2.	Geschäftsverlauf	2
3.	Darstellung der Lage	5
3.1	Ertragslage	5
3.2	Vermögenslage	6
3.3	Kapitalstruktur	7
3.4	Finanzlage	8
3.5	Finanzielle Leistungsindikatoren	9
4.	Risiko- und Chancenbericht	11
4.1	Risiken der künftigen Entwicklung	11
4.2	Chancen der künftigen Entwicklung	12
5.	Prognosebericht	12

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG -GWG- 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 und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen.

Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Bonn.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Am 31.12.2022 wohnten 338.396 Personen in Bonn. Dies entspricht einem Zuwachs von 2.421 Personen oder von 0,7 % im Vergleich zum 31.12.2021. Damit setzt sich der auch in den Vorjahren zu beobachtende Trend fort.¹

Ende 2022 zählt die Statistikstelle der Stadt Bonn 176.539 Haushalte. Wie in den Vorjahren stieg die Anzahl der Haushalte weiter an. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt wie im Vorjahr 1,9 Personen je Haushalt. Mehr als die Hälfte (51,8 Prozent) aller Haushalte in Bonn sind Ein-Personen-Haushalte. Damit lebt mehr als ein Viertel aller Bonnerinnen und Bonner (27 Prozent) in einem Single-Haushalt.¹

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war durch die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten schwer belastet. Die hochgeschnehten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.²

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.²

¹ Quelle: Bundesstadt Bonn -Statistikstelle- Statistik aktuell – Stand März 2023

² Quelle: VdW Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung – Stand: 17. Januar 2023

Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Vorjahresvergleich unverändert 1.188 Wohnungen, 293 Garagen/Einstellplätze (Vorjahr: 295) und eine gewerblich genutzte Einheit in 211 Häusern.

Bis auf eine Wirtschaftseinheit -bestehend aus 18 Häusern mit 88 Wohneinheiten- befindet sich der Objektbestand in der Stadt Bonn.

Am 31.12.2022 unterliegen 294 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung. Dies entspricht rd. 25 % des Gesamtbestandes.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte der Baubeginn zur Errichtung von neun Wohneinheiten mit insgesamt ca. 455 qm Wohnfläche durch Speicherausbau in den Objekten Graurheindorfer Straße 85-95, 53111 Bonn.

Es wurden im Geschäftsjahr 2022 Investitionen in Höhe von rd. 1.318 T€ (Vorjahr: rd. 662 T€) für das Projekt getätigt.

Die Finanzierung erfolgt durch Eigenkapital.

Es werden eine Einraumwohnung, sieben Zweiraumwohnungen und eine Dreiraumwohnung geschaffen.

Die Bezugsfertigkeit war bis Ende des Jahres 2022 erwartet. Diese hat sich verschoben auf das erste Quartal 2023.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2022 haben wir 2.803 T€ (Vorjahr: 1.688 T€) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Ein Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2022 war die Modernisierung und Instandsetzung von insgesamt 36 Wohnungen vor Neuvermietung. Die durchgeführten Tätigkeiten betrafen die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, die Erneuerung der Bodenbeläge sowie Fliesen- und Malerarbeiten. 30 Wohnungen wurden umfassend modernisiert und in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. In weiteren 6 Wohnungen wurden Teil-Modernisierungen bzw. mehr oder weniger umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Hierfür wurden insgesamt rd. 975 T€ aufgewendet.

Weiterhin mussten 17 Heizungsanlagen wegen Totalausfall bzw. Nichtverträglichkeit L-Gas erneuert werden; hierfür sind zusätzlich rd. 210 T€ Kosten angefallen.

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2022 kündigten 73 (Vorjahr: 80) Nutzerinnen und Nutzer ihre Wohnung. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,1 % (Vorjahr: 6,7 %).

Davon wechselten 12 (Vorjahr: 7) Mitglieder innerhalb unseres Bestandes; dies entspricht 16 % (Vorjahr 9 %) der Kündigungen.

Die häufigsten Kündigungsgründe waren in der Rangfolge ihrer Häufigkeit:

- Sterbefall oder Umzug in eine Pflegeeinrichtung (23)
- Ortswechsel wegen beruflicher Gründe (15)
- Wohnung zu klein (9).

6 Vertragsverhältnisse mussten wegen Zahlungsrückstand oder sonstigen massiven Vertragsverletzungen fristlos gekündigt werden.

Am 31.12.2022 waren 36 Wohnungen (Vorjahr 23) überwiegend wegen notwendiger Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht vermietet. Die Leerstandsquote hat sich somit am 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr (1,9 %) um 1,1 % auf 3,0 % erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus der gestiegenen Zahl freiwerdender Wohnungen wegen Sterbefällen bzw. Umzug in Pflegeeinrichtungen nach entsprechend langer Vertragsdauer. Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 66 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr 82).

Die Miete hat sich durch Anpassung bei Neuvermietung durchschnittlich von 6,42 €/m² Wohnfläche/mtl. auf 6,48 €/m² Wohnfläche/mtl. erhöht.

Aus diesem Grund sind die Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr von rd. 5.130.810 € auf rd. 5.167.734 € gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von rd. 0,7 % (Vorjahr 0,4 %).

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

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

	2022	2022	2021	2021	Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	7.107	95,1	6.882	96,2	225
der Betreuungstätigkeit	15	0,2	18	0,3	-3
Bestandsveränderungen	186	2,5	157	2,2	29
Gesamtleistung	7.308	97,8	7.057	98,7	251
Sonstige betriebl. Erträge	164	2,2	96	1,3	68
Erträge aus					
der Betriebsleistung	7.472	100,0	7.153	100,0	319
Aufwendungen für					
die Hausbewirtschaftung	4.847	64,9	3.621	50,6	1.226
Personalaufwand	1.006	13,5	905	12,7	101
Abschreibungen	1.023	13,7	1.014	14,2	9
Andere betriebl. Aufwend.	492	6,6	363	5,1	129
Zinsaufwand	153	2,0	198	2,8	-45
Sonstige Steuern	198	2,6	200	2,8	-2
Aufwendungen für					
die Betriebsleistung	7.719	103,4	6.301	88,2	1.418
Betriebsergebnis	-247	-3,4	852	11,8	-1.099
Finanzergebnis	-2		-7		5
Neutrales Ergebnis	32		19		13
Gesamtergebnis vor Ertrags-					
steuern/Jahresergebnis	-217		864		-1.081

Die Verminderung des Betriebsergebnisses um 1.081 T€ im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, insbesondere für gestiegene Instandhaltungsaufwendungen.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 133 T€ ergibt sich nach Vorwegentnahme aus den Ergebnisrücklagen und ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 4 % brutto. Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis für 2022 wurde im Wesentlichen nicht erreicht, weil für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen (Erneuerung von Heizungsanlagen) 210 T€ Mehrausgaben angefallen sind.

3.2 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2022	2022	2021	2021	Veränd.
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0	2	0,0	4
Sachanlagen	29.657	90,2	29.319	86,1	338
Finanzanlagen	511	1,6	511	1,5	0
	30.174	91,8	29.832	87,6	342
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unf. Leistungen/Andere Vorräte	2.110	6,4	1.910	5,6	200
Übrige Aktiva	156	0,5	89	0,4	67
	2.266	6,9	1.999	6,0	267
Flüssige Mittel	421	1,3	2.212	6,5	-1.791
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	32.861	100,0	34.043	100,0	-1.182

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.182 T€ vermindert. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 342 T€ Abschreibungen von 1.023 T€ gegenüber. Die Veränderung im Umlaufvermögen in Höhe von 1.524 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Unfertigen Leistungen von 200 T€ und der Verringerung der Flüssigen Mittel durch Investitionsausgaben in das Anlagevermögen.

Die Finanzanlagen betreffen die unveränderte Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Bonn mbH.

Unter der Position Unfertige Leistungen/Andere Vorräte sind die gegenüber den Nutzenden noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen sowie Vorrat an Heizmaterial.

3.3 Kapitalstruktur

Das Gesamtkapital gliedert sich wie folgt auf:

	2022 T€	2022 %	2021 T€	2021 %	Veränd. T€
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben					
verbleibender Mitglieder	2.846	8,7	2.863	8,4	-17
Ergebnisrücklagen	15.456	47,1	15.676	46,1	-220
unverteilter Bilanzgewinn Vj.	0	0,0	0	0,0	0
Bilanzgewinn (o. Dividende)	17	0,1	130	0,4	-113
	<u>18.319</u>	<u>55,8</u>	<u>18.669</u>	<u>54,9</u>	<u>-350</u>
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben					
ausscheidender Mitglieder	83	0,3	73	0,2	10
Dividenden	114	0,3	114	0,3	0
	<u>18.516</u>	<u>56,4</u>	<u>18.856</u>	<u>55,4</u>	<u>-340</u>
Fremdkapital					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	11.537	35,1	12.601	37,0	-1.064
	<u>11.537</u>	<u>35,1</u>	<u>12.601</u>	<u>37,0</u>	<u>-1.064</u>
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	162	0,5	111	0,3	51
Erhaltene Anzahlungen	2.039	6,2	1.961	5,8	78
Abgegrenzte Annuitäten	59	0,2	60	0,2	-1
Übrige Verbindlichkeiten	548	1,7	454	1,3	94
	<u>2.808</u>	<u>8,5</u>	<u>2.586</u>	<u>7,6</u>	<u>222</u>
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	<u>32.861</u>	<u>100,0</u>	<u>34.043</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.182</u>

Das langfristige Eigenkapital vermindert sich um die Entnahme aus den Ergebnisrücklagen in Höhe von 350 T€ auf 18.319 T€. Die Eigenkapitalquote hat sich von 54,9 % auf 55,8 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.064 T€. Diese Veränderung ergibt sich durch die Tilgungen des Geschäftsjahres sowie Rückzahlungen.

Die restlichen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich aus Sonstigen Rückstellungen, den Erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten, den Verbindlichkeiten aus Vermietung, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Sonstigen Verbindlichkeiten zusammen.

Die Sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2022 T€	Zugang T€	Abgang (Verbrauch) T€	Abgang (Auflösung) T€	Stand 31.12.2022 T€
Prüfungs-/Steuer- beratungskosten	69	35	-39	-6	59
Kosten zur Erstellung des Jahresabschlusses	25	15	-15	-10	15
Berufsgenossenschaft	7	0	0	-7	0
Urlaub/Zeitguthaben	10	9	-11	0	8
Prozesskosten	0	80	0	0	80
	111	139	-65	-23	162

3.4 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2022 421 T€. Dies stellt eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr von 1.791 T€ dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 760 T€ standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 1.365 T€ sowie der Finanzierungstätigkeit von 1.186 T€ gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Liquiditätsabflüssen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von 1.123 T€ unter Verringerung der Geschäftsguthaben um 8 T€. Die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 114 T€ Mitgliederversammlung am 24. Juni 2022 beschlossen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet.

3.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote langfristig	%	55,8	54,9	54,9
Jahresergebnis	T€	-217	864	1.380
Eigenkapitalrentabilität	%	-0,1	5,6	7,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	0,4	3,7	4,7
Cash-Flow	T€	806	1.878	2.412
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	170,64	186,28	203,60
Durchschnittlicher Buchwert	€/m ²	406,36	420,94	435,48
Erlösschmälerung	%	2,1	1,9	1,1
Fluktuationsquote	%	6,1	6,7	5,8
Leerstandsquote	%	3,0	1,9	1,5
Instandhaltungskosten	€/m ²	48,13	31,57	19,40
Nutzungsgebühren	€/m ²	6,48	6,42	6,34

Die Kennzahlen errechnen sich wie folgt:

Eigenkapitalquote:	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u> Eigenkapital
Gesamtkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme
durchschn. Verschuldung:	<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u> Wohn-/Nutzfläche
durchschn. Buchwert:	<u>Buchwert der Grundstücke</u> Wohn-/Nutzfläche
Erlösschmälerung:	<u>Erlösschmälerung für Wohn- und Gewerbeeinheiten</u> Jahressollmiete für Wohn- und Gewerbeeinheiten
Fluktuationsrate:	<u>Anzahl Mieterwechsel im Geschäftsjahr</u> Anzahl der Wohneinheiten
Leerstandsquote:	<u>Anzahl der Leerstandswohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten
Instandhaltungskosten: *)	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn-/Nutzfläche
*) Fremdkosten ohne Versicherungserstattungen einschl. verrechneter Verwaltungskosten	
Nutzungsgebühren:	<u>Jahressollmiete</u> Wohn-/Nutzfläche

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und Rentabilität sicherzustellen. Zur Risikoüberwachung werden monatliche Auswertungen über Mietausfälle, Forderungen und Verbindlichkeiten, Leerstandszeiten und -gründe sowie Fluktuationsgründe erstellt. Die Liquiditätslage wird fortlaufend betrachtet.

Ferner verfügt die Genossenschaft über eine Finanz- und Erfolgsplanung sowie eine Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, welche regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben wird.

Der bauliche Zustand unserer Gebäude wird laufend durch Mitarbeitende der Genossenschaft kontrolliert. Anhand dieser Erkenntnisse kann der mittelfristig entstehende Modernisierungsbedarf festgestellt werden und künftig in eine Mehrjahresplanung einfließen.

Es erfolgt eine quartalsweise Abweichungsanalyse der Erfolgslage mit dem Wirtschaftsplan. Der Wirtschaftsplan wird bei Bedarf fortgeschrieben.

Risikoanalyse

Das Kriegsgeschehen in der Ukraine seit Februar 2022 hat Entwicklungen, die bereits durch die Coronapandemie eingesetzt haben, nochmals verschärft.

Der massive Preisanstieg für Strom und fossile Energieträger sowie vielfältige weitere Krisen wie Zinsanstieg, Fachkräftemangel, gestiegene Materialpreise und Baukosten und nicht zuletzt die Kosten, die zur Erreichung der Klimaziele entstehen, führen zu Mehrbelastungen und Unsicherheiten.

Die weiterhin hohe Inflation wird gefolgt von steigenden Leitzinsen und damit auch steigenden Bauzinsen.

Die Hauptrisiken, die sich auch der aktuellen Situation ergeben, müssen differenziert betrachtet werden und Investitionsentscheidungen sorgfältig getroffen werden.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten.

Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmten. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 49%).²

2 Quelle: VdW Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und Branchenentwicklung – Stand: 17. Januar 2023

Insbesondere die durch den Gesetzgeber künftig verpflichtenden energetischen Maßnahmen im Bestand zur Umsetzung des Zielpfades für Gebäude (Reduzierung CO₂/THG-Ausstoß um mindestens 65 % bis 2030 mit der Zielsetzung von Negativ-Emissionen nach 2045 im Gebäudesektor) in Verbindung mit der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes beabsichtigten Erhebung der CO₂-Emissionen auf Gebäudeebene zur Aufteilung des CO₂-Preises ab dem 01.01.2023 stellen ein Kostenrisiko dar.

Die Stadt Bonn hat sich verpflichtet, das Klimaziel bereits im Jahr 2035 zu erreichen.

Zur Einschätzung über die in den kommenden Jahren notwendigen Investitionen befindet sich ein System im Aufbau, um eine langfristige unternehmenseigene Klimastrategie sowie einen Klimapfad entwickeln zu können.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der statistischen Erhebungen der Stadt Bonn, gehen wir von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum wegen der erneut gestiegenen Einwohnerzahl aus.

Aufgrund der von der Statistikstelle festgestellten Haushaltsgrößen gehen wir von einer stabilen Vermietbarkeit unserer Wohnungen aus.

Im Vergleich zu den erhobenen ortsüblichen Mieten (qualifizierter Mietspiegel der Stadt Bonn) ist festzustellen, dass die Mieten der Genossenschaft Mieterhöhungspotenzial ausweisen, welches zur Finanzierung der Kosten zur Wärmewende genutzt werden kann.

5. Prognosebericht

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird die nachhaltige Entwicklung unseres Bestandes sein, um so sicherzustellen, dass unsere Wohnungen ein nachgefragtes Angebot darstellen.

Im laufenden Geschäftsjahr 2023 sind für Instandhaltung und Modernisierung rd. 2.735 T€ vorgesehen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen ein Ergebnis von 66 T€ erwarten lässt.

Bonn, den 22.05.2023

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG

Der Vorstand



Axel Kapellen



Anja Lorenz



Katrin Wilbert

GWG Bonn

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG

Im Krausfeld 33

53111 Bonn

Gegründet 1898

Telefon: 0228 / 6045-0

Telefax: 0228 / 60458-19

info@gwg-bonn.de

www.gwg-bonn.de

Bonn, 22.05.2023