Geschäftsbericht

2021

Bauverein Langenfeld eG

Daten der Genossenschaft

Anschriften:

Geschäftsstelle	Bauverein Langenfeld eG Richrather Str. 92 40764 Langenfeld
Postfach	Bauverein Langenfeld eG Postfach 2117 40765 Langenfeld

Internet- und E-Mail-Adressen:

Website / E-Mail-Adressen:	
Bauverein Langenfeld eG	www.bauverein-langenfeld.com
Sarah Damrath	damrath@bauverein-langenfeld.de
Simone Kaase	kaase@bauverein-langenfeld.de
Nicole Faustino-Domingues	faustino-domingues@bauverein-langenfeld.de
Magdalene Schoth	schoth@bauverein-langenfeld.de
Thomas Kasparik	kasparik@bauverein-langenfeld.de
Giovanni Collura	collura@bauverein-langenfeld.de
Michael Spieth	spieth@bauverein-langenfeld.de

Telefonnummern/Durchwahlen:

97 42 0	wechselnd besetzt	Empfang
97 42 11	Sarah Damrath	Wohnungsverwaltung/Vermietung
97 42 25	Simone Kaase	Wohnungsverwaltung
97 42 18	Nicole Faustino-Domingues	Rechnungswesen/Mitgliederverwaltung
97 42 12	Magdalene Schoth	Prokuristin/Rechnungswesen/Buchhaltung
97 42 14	Thomas Kasparik	Prokurist/Abt.-Ltr. Wohnungsverwaltung
97 42 15	Giovanni Collura	Techn. Wohnungsverwaltung
97 42 26	Michael Spieth	Vorstandsvorsitzender

FAX-Nummern:

02173 / 97 41 17 und 02173 / 97 42 33

IMPRESSUM:
Herausgeber: Bauverein Langenfeld eG, Richrather Straße 92, 40764 Langenfeld
Verantwortlich für den Inhalt: Vorstand Bauverein Langenfeld eG – Auflage 2.500 Exemplare
Grafik und Druck: Brune Druckerei, Langenfeld
Materialinfos: Umschlag 300g/m² Bilderdruck chlorfrei mit UV-Glanzlack – Inhalt: 170g/m² Bilderdruck chlorfrei
Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.

Hinweis

Überweisung Dividende/Auseinandersetzungsguthaben:

Die Dividende wird etwa 6 Wochen nach der Mitgliederversammlung auf ihr Konto überwiesen bzw. ihrem Anteil gutgeschrieben, falls dieser noch nicht voll eingezahlt ist. Evtl. zuvor geleistete Abschlagszahlungen werden angerechnet.

Bitte teilen sie uns Veränderungen ihrer Bankverbindung rechtzeitig mit, um Fehlleitungen zu vermeiden.

Daten Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Rolf D. Gassen, Aufsichtsratsvorsitzender
Dipl.-Betriebswirt, 40764 Langenfeld

Andreas Klett, Stellvertreter
Rechtsanwalt, 51379 Leverkusen

Monika Ahrend
Friseurmeisterin, 40764 Langenfeld

Jörg Arndt
Dipl.-Ing., 40764 Langenfeld

Maximilian Golombowski
Gärtnermeister, 40764 Langenfeld

Wolfgang Honskamp
Baudirektor a.D., 40764 Langenfeld

Sigrid Junghänel
Kfm. Angestellte, 40764 Langenfeld

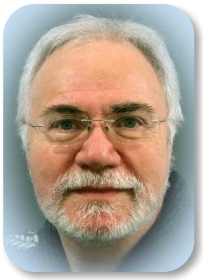
Uwe Lucke
Kfm. Angestellter

Arno Zollmarsch
Kaufmann, 40764 Langenfeld

Vorstand

Michael Spieth
Vorsitzender
Immobilienkaufmann
40764 Langenfeld

Gabriele Finger
nebenamtlich
Kfm. Angestellte
40764 Langenfeld



Wolfgang Paumen
nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt
40764 Langenfeld

Hubertus Dedeck
hauptamtlich
(bis zum 23.09.2021)
Betriebswirt

Daten / Organe der Genossenschaft

Hauptamtlicher Vorstand

Michael Spieth, Vorsitzender
Immobilienkaufmann, 40764 Langenfeld

Gremien des Aufsichtsrates

Prüfungsausschuss

Rolf D. Gassen (Sprecher)
RA Andreas Klett
Monika Ahrend
Uwe Lucke

Bauausschuss

Wolfgang Honskamp (Sprecher)
Jörg Arndt
Maximilian Golombowski
Sigrid Junghänel
Arno Zollmarsch

Aufsichtsrat B.L.GmbH

Rolf D. Gassen, Vorsitzender
Dipl.-Betriebswirt, 40764 Langenfeld

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind in Personalunion identisch mit denen der Genossenschaft.

Gesellschafter der B.L. GmbH ist der amtierende Vorstand der eG
Geschäftsführer der B.L. GmbH: Michael Spieth

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Ehrenamtlichen für ihre verantwortungsbewusste Mitarbeit und ihr Engagement bei der Erfüllung unserer genossenschaftlichen Selbsthilfeaufgabe im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die traditionell auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit gerichtete Geschäftspolitik wird auch künftig eine erfolgreiche Zukunft unserer Genossenschaft sichern.

Unser Bauvereins-Team

Magdalene Schoth

Leiterin Rechnungswesen
Prokuristin

Thomas Kasparik

Leiter Wohnungs-/Fremdverwaltung (Prokurist)

Giovanni Collura

Leiter Technische Wohnungsverwaltung

Nicole Faustino-Domingues

Buchhaltung,
Mitgliederverwaltung

Sarah Damrath

Kfm. Wohnungsverwaltung
Vermietung

Simone Kaase

Kfm. Wohnungsverwaltung

Roman Monkos

Regiebetrieb

Dirk Spiller

Regiebetrieb

Sebastian Wegerhoff

Elektronisches Archiv

Andreas Antolek

Regiebetrieb

Abdul Azzacritti

Regiebetrieb

Adrian Paul

Regiebetrieb

Anton Meyer

Auszubildender

Emily Heinrichs

Auszubildende

Melanie Monkos

Auszubildende

Torben Koschinski

Auszubildender

Einladung

zur 108. Mitgliederversammlung der Bauverein Langenfeld eG

am Mittwoch, dem 15. Juni 2022 19.00 Uhr, in der Stadthalle Langenfeld,

Einlassbeginn 18.00 Uhr, Einlassende 19.00 Uhr, Großer Saal im Erdgeschoss

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Feststellung der Tagesordnung
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021
3. Berichts des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2021
4. Beschluss über die Verwendung des Gewinns aus 2021
5. Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020
6. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020
7. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
9. Bekanntgabe des Wahlergebnisses zu TOP 8
10. Schriftliche Anfragen
11. Verschiedenes

Langenfeld, den 27.04.2022

Rolf D. Gassen
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Anmerkung:

Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung 2021 liegt bis zum 10. Juni 2022 während der Dienststunden nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle in Langenfeld, Richrather Str. 92, zur Einsicht aus. Zu Punkt 10. der Tagesordnung können bis zum 08. Juni 2022 schriftliche Anfragen an die Geschäftsstelle, Richrather Str. 92, gerichtet werden.
Vollmachten sind in der Geschäftsstelle erhältlich.

Das Tragen einer Mund-Nase-Bedeckung während der Veranstaltung wird empfohlen. Wir behalten uns vor, die Hygienevorschriften kurzfristig den aktuellen Bedingungen anzupassen.

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Daten der Genossenschaft ... 2
Daten Organe der Genossenschaft ... 3
Aufsichtsrat B.L.GmbH ... 4
Unser Bauvereins-Team ... 5
Einladung ... 6
Inhaltsverzeichnis ... 7
Bericht des Vorstandes ... 10
1. Gegenstand des Unternehmens ... 10
2. Geschäftsverlauf ... 10
Marktsituation im lokalen Umfeld ... 10
Nachfrage-/Angebotssituation in der Bauverein Langenfeld eG ... 10
Mieten ... 10
Bauträgerschaften ... 11
Betriebliche Organisation ... 11
Bestandsbewirtschaftung ... 11
Neubautätigkeit ... 11
Bauprojekt „Königsberger Str.“ ... 11
Modernisierung/Instandhaltung ... 12
Digitalisierung ... 12
Vermietung ... 12
Finanzierung des Bauprogramms ... 12
Wohnungsbestand ... 13
Finanzierungsart der Wohnungen ... 13
3. Darstellung der Lage ... 13
3.1 Ertragslage ... 13
3.2 Vermögenslage ... 14
3.3 Finanzlage ... 15
Kapitalflussrechnung ... 16
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren ... 17
3.4.1 Bestandskennzahlen ... 17
3.4.2 Kennzahlen zur Rentabilität ... 17
4. Risiko- und Chancenbericht ... 17

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung 17
4.1.1 Risikomanagement und Compliance 17
4.1.2 Risikoanalyse 17
4.2 Chancen der künftigen Entwicklung 18
Weitere Serviceleistungen 19
Soziales Management 19
5. Prognosebericht 20
Jahresabschluss 21
Bilanz der Bauverein Langenfeld eG 21
AKTIVA 21
PASSIVA 22
7. Gewinn- und Verlustrechnung der Bauverein Langenfeld eG 23
Anhang zum Jahresabschluss 2021 24
A. Allgemeine Angaben 24
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 24
C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 27
I. Bilanz 27
1. Entwicklung des Anlagevermögens 27
2. Unfertige Leistungen 28
3. Sonstige Vermögensgegenstände 28
4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 28
5. Sonstige Rückstellungen 28
6. Verbindlichkeiten 28
7. Rücklagenspiegel 29
8. Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr und mehr als einem Jahr 29
9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 30
II. Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) 30
D. Sonstige Angaben 31
E. Weitere Angaben 33
Bericht des Aufsichtsrates der Bauverein Langenfeld eG über das Geschäftsjahr 2021 34
B.L. Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH 35
Bilanz mit Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2021 35
1. Bilanz (Aktiva) 35
2. Bilanz (Passiva) 36
3. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021 37

Geschäftsbericht 2021

Bauverein Langenfeld eG

Geschäftsstelle Bauverein Langenfeld eG, Richrather Str. 92, 40764 Langenfeld

Bericht des Vorstandes

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Langenfeld im Rheinland.

2. Geschäftsverlauf

Marktsituation im lokalen Umfeld

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich im Jahre 2021 gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Langenfeld ist durch ein knappes Angebot an „bezahlbarem“ Wohnraum gekennzeichnet. Diese Situation wird sich aktuell aufgrund des Ukrainekrieges und der damit zusammenhängenden Flüchtlingsbewegung Richtung Deutschland noch verschärfen.

Der Geschosswohnungsbau in Langenfeld behauptet sich derzeit noch im hochpreisigen Segment. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie die derzeit sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen diesen Trend beeinflussen werden.

Nachfrage-/Angebotssituation in der Bauverein Langenfeld eG

Die Angebots- und Nachfragesituation hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie schon in den Vorjahren unverändert als entspannt dargestellt. Es zeichnet sich jedoch ein zunehmender Bedarf an sehr preiswerten Wohnungen ab. Im Geschäftsjahr 2021 wurden überwiegend kostengünstige 2- und 3-Raum- Wohnungen nachgefragt.

Das Unternehmen hatte nur geringe leerstandsbedingte Mietausfälle zu verzeichnen. Diese waren in nahezu allen Fällen modernisierungsbedingt. Die Statistik lässt bisher auf eine gleichbleibend moderate Fluktuation für den nachfolgenden Zeitraum schließen.

Durch eine aktive Wohnungsmarktbeobachtung können Defizite im Bestand rechtzeitig aufgedeckt und möglichst kurzfristig beseitigt werden. Dieses zeigt sich insbesondere durch die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung des Geschäftsjahres.

Wohnungsleerstände konnten dadurch und durch ein aktives sowie ausgewogenes Vermietungs-Management vermieden werden.

Mieten

Die Durchschnittskaltmiete der Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 lag bei 6,00 Euro / m² (Vorjahr: 5,75 Euro/m²).

Bauträgerschaften

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2021 keine Bauträgermaßnahmen oder Betreuungsmaßnahmen durchgeführt.

Betriebliche Organisation

Unsere Wohnungsgenossenschaft versteht sich als Dienstleistungsbetrieb für ihre Mitglieder und richtet sich somit auf die Erfüllung dieses Förderauftrages aus.

Unsere Dienstleistungen sollen auf Dauer zur Verfügung stehen. Dabei werden Instrumente eingesetzt, die für die Erreichung der Ziele und damit die Schaffung von Vorteilen für die Mitglieder geeignet sind. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht immer ein ausgewogenes Preis- / Leistungsverhältnis, das dem satzungsmäßigen Auftrag entspricht.

Die Genossenschaft wird grundsätzlich von drei Vorstandsmitgliedern geleitet. Im Geschäftsjahr 2021 besetzten jedoch zeitweise vier Vorstandsmitglieder diese Positionen, weil die vertragliche Laufzeit eines Vorstandsmitgliedes am 23.09.2021 endete und ein neues Vorstandsmitglied bereits frühzeitig durch den Aufsichtsrat am 06.05.2021 einberufen wurde.

Die Interessen der Mitglieder werden durch den Aufsichtsrat vertreten. Der Aufsichtsrat überwacht die geschäftlichen Aktivitäten des Vorstandes und berät ihn im Rahmen seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Rechte und Pflichten. Er besteht aus 9 Personen, die von der Mitgliederversammlung gewählt werden.

In der kaufmännischen Wohnungsverwaltung mit Rechnungswesen sind 6,6 Mitarbeiter*innen tätig (davon 2 Mitarbeiter*innen in Teilzeit). In der technischen Wohnungsverwaltung sind 4,0 Mitarbeiter im Regiebetrieb sowie 7,0 Hauswarte in Teilzeit tätig.

Die Genossenschaft bildete im Geschäftsjahr 4 Auszubildende nach dem Berufsbild Immobilienkauffrau/-mann aus.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Geschäftsjahr 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/-Einstellplätze	gewerblich gen. Einheiten	Häuser
Bestand am 01.01.-/31.12.2021	**944**	**542**	**4**	**170**

Der gesamte Objektbestand befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Langenfeld.

Der Belegungsbindung am 31.12.2021 unterliegen 119 (Vorjahr 123) öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Neubautätigkeit

Bauprojekt „Königsberger Str."

Aktuell geplant sind die Errichtung von 46 Wohneinheiten in 4 Häusern sowie der Bau einer Tiefgarage. Die bisher geplante Wohngruppe in einem der Häuser wurde zwischenzeitlich zugunsten weiterer 4 zusätzlicher Wohnungen aufgegeben. Im Juni 2022 wird voraussichtlich der Bauantrag gestellt werden.

Nicht mehr genutzte Bauvorbereitungskosten wurden wegen des neuen Bauantrages als Abgang erfasst.

Modernisierung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Genossenschaft zur Erhaltung und Verbesserung ihres Wohnungsbestandes Modernisierungen und Instandhaltungen durchgeführt.

Die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes an Alt-Immobilien, insbesondere der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, ist sehr aufwändig und kostenintensiv. Aufgrund der aktuellen energiepolitischen Favorisierung der Politik von regenerativen, solargestützten Energien als Ersatz für traditionelle Heizungsformen wird mit einer steigenden Investitionstätigkeit in diesem Bereich gerechnet.

Im Berichtsjahr wurden für Instandhaltung 1.269.903 EUR (Vorjahr 1.263.011 EUR) ausgegeben. Bezogen auf die Wohnfläche betrugen die Ausgaben rd. 20,83 EUR/m (Vorjahr 20,96 EUR/m²). Im Wirtschaftsjahr 2022 sind 1.454 EUR eingeplant (bezogen auf die Wohnfläche: 23,84 EUR/m²).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden weitere Wohnungen an vorhandene Sammelheizungen und an das Nahwärmenetz angeschlossen. Zusätzlich wurden Bäder modernisiert.

Digitalisierung

Alle Liegenschaften sind im Geschäftsjahr mit Glasfaseranschlüssen FTTB ausgestattet.

Vermietung

Die Fluktuationsrate beträgt 7,91% und ist damit um 1,06 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Von den Kündigungen sind 14 Wohnungsnutzer durch organisierten Wohnungstausch im Bestand geblieben. Die entsprechend bereinigte Fluktuationsrate beträgt mithin 6,43 %. Längerfristige, über ein Wirtschaftsjahr hinausgehende Wohnungsleerstände konnten durch ein aktives und ausgewogenes Vermietungs-Management vermieden werden. Einige wenige kurzfristige Leerstände ergaben sich in geringen Umfang bei Sanierungsarbeiten, wenn langjährige Nutzer die Wohnungen freigaben.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren in der Rangfolge ihrer Häufigkeit: Familiäre Gründe (18,67%), Umsiedlung in ein Senioren-/Pflegeheim (14,67%), organisierter Wohnungstausch (12,00%), zu kleine/zu große Wohnung (12,00%).

Die ersten Kennzahlen für 2022 bestätigen, dass sich dieser Trend der letzten Jahre bei nur leichten Fluktuationsschwankungen fortsetzen wird.

Die Nutzungsentgelte stiegen im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 4.578.741 Euro. Diese Entwicklung diente der Kompensation gestiegener Kosten und wird sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2022 nicht vermeiden lassen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete betrug im Geschäftsjahr 2021 ca. 6,00 Euro/m² (Vorjahr 5,75 Euro/m²). Die Erhöhung beruht auf angepasste Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungen oder Modernisierungen.

Finanzierung des Bauprogramms

Zur Finanzierung der Mietwohnbauten standen neben den Eigenmitteln auch Landesmittel und weitere langfristige Fremdmittel zur Verfügung.

Wohnungsbestand

Am 31.12.2021 bewirtschaftete die Genossenschaft 170 Häuser mit 944 Mietwohnungen und 4 gewerbliche Einheiten sowie 225 Einzelgaragen und 128 Tiefgaragenplätze.

Fertiggestellt	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbefläche
bis 20.06.1948	50	121	8.145,62 m²	
ab 21.06.1948	120	823	54.932,92 m²	600,16 m²
Gesamt	**170**	**944**	**63.078,54 m²**	**600,16 m²**

Finanzierungsart der Wohnungen

Frei finanzierte Wohnungen:
vom Gesamtbestand zum Bilanzstichtag sind 825 sowohl Alt- als auch Neubauwohnungen freifinanziert. Das entspricht im Verhältnis zum Gesamtbestand der Wohnungen einem Anteil von 87,4%.

Öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung:
vom Gesamtbestand zum Bilanzstichtag sind 119 Wohnungen öffentlich gefördert. Es handelt sich hierbei um Neubauwohnungen. Das entspricht im Verhältnis zum Gesamtbestand der Wohnungen einem Anteil von 12,6%.

Ausstattungsmerkmale der Wohnungen:

Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung:	943
Wohnungen ohne Heizung:	1

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Sie wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderungen	**6.357**	**99,5%**	**6.077**	**99,2%**	280
Gesamtleistung	**6.357**	**99,5%**	**6.077**	**99,2%**	280
Sonstige betriebliche Erträge	**33**	**0,5%**	**47**	**0,8%**	-14
Betriebsleistung	**6.390**	**100,0%**	**6.124**	**100,0%**	266
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	**3.057**	**47,8%**	**2.949**	**48,2%**	108
Personalaufwand	**1.242**	**19,4%**	**1.097**	**17,9%**	145
Abschreibungen	**954**	**14,9%**	**962**	**15,7%**	-8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**492**	**7,7%**	**450**	**7,3%**	42
Zinsaufwand	**381**	**6,0%**	**317**	**5,2%**	64
Gewinunabhängige Steuern	**92**	**1,4%**	**92**	**1,5%**	0
Aufwendungen für Betriebsleistung	**6.218**	**97,2%**	**5.867**	**95,8%**	351
Betriebsergebnis	**172**	**2,8%**	**257**	**4,2%**	-85
Beteiligungs- und Finanzergebnis	**160**		**158**		2
Neutrales Ergebnis	**-784**		**-369**		-415
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	**-452**		**46**		-498
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**142**		**94**		48
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	**-310**		**140**		-450

Der stetige Anstieg des Umsatzerlöses auf 6.357 T€ spiegelt eine moderate Anhebung der Sollmieten wider.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, wurde im Geschäftsjahr 2021 ein positives Betriebsergebnis von 172 T€ (Vorjahr 257 T€) erzielt. Unter Berücksichtigung des Beteiligungs- und Finanzergebnisses von 160 T€ (Vorjahr 158 T€) ergibt sich ein operatives Ergebnis von 332 TE (415 TE).

Einflüsse auf den Jahresfehlbetrag im Jahr 2021 waren hauptsächlich auf außergewöhnliche Geschäftsvorfälle zurückzuführen. Hierbei handelt es sich um Korrekturen von aktivierten Bauvorbereitungskosten der Vorjahre für das Bauprojekt Königsberger Straße, die im neutralen Ergebnis erfasst wurden, sowie für Abstandszahlungen und Abfindungen.

Insgesamt beurteilen wir für das aktuelle Geschäftsjahr die Entwicklung unserer Genossenschaft als nach wie vor gut im gegebenen Marktumfeld.

3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	24	0,1	-23
Sachanlagen	29.879	85,0	30.859	84,9	-980
Finanzanlagen	2.828	8,1	3.128	8,6	-300
Anlagevermögen	32.708	93,1	34.011	93,6	-1.303
Grundstücke ohne Bauten	4	0,0	4	0,0	0
Bausparguthaben	231	0,7	208	0,6	23
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	7	0,0	-7
	32.943	93,8	34.230	94,2	-1.287
Kurzfristige Vermögensgegenstände					
Forderungen	0	0,0	0	0,0	0
Unfertige Leistungen, andere Vorräte	1.651	4,7	1.550	4,3	101
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	70	0,2	46	0,1	24
Flüssige Mittel	458	1,3	506	1,4	-48
	2.179	6,2	2.102	5,8	77
Bilanzsumme	35.122	100,0	36.332	100,0	-1.210

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.210 T€ auf einen Wert von 35.122 T€ verringert. Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen vermindern sich 1.003 T€ durch Investitionen von 404 T€, denen Abschreibungen von 954 T€ und Abgänge an nicht werthaltigen Bauvorbereitungskosten für die Königsberger Str. von 453 T€ gegenüberstehen.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 2.700 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.651 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Heiz- und übrige Betriebskosten ausgewiesen.

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristiges Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbl. Mitglieder	3.061	8,7	2.968	8,2	93
Ergebnisrücklagen	9.152	26,1	9.339	25,7	-187
Bilanzgewinn (gekürzt um Dividende)	0	0,0	241	0,7	-241
	12.213	34,8	12.548	34,6	-335
Kurzfristiges Eigenkapital					
Gekündigte Geschäftsguthaben	90	0,3	65	0,2	25
Bilanzgewinn (Dividende)	119	0,3	113	0,3	6
	209	0,6	178	0,5	31
Langfristiges Fremdkapital					
Rückstellung für Pensionen	1.820	5,2	1.558	4,3	262
Steuer-, sonstige Rückstellungen	8	0,0	163	0,4	-155
Dauerfinanzierungsmittel	17.572	50,0	18.565	51,0	-993
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (Wohnungsbauprämie)	19	0,1	20	0,1	-1
	19.419	55,3	20.306	55,8	-887
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	186	0,5	84	0,2	102
Kurzfristige Darlehen/Kapitaldienst	417	1,2	585	1,6	-168
Erhaltene Anzahlungen	1.716	4,9	1.622	4,5	94
Übrige Verbindlichkeiten	962	2,7	1.009	2,8	-47
	3.281	9,3	3.300	9,1	-19
Gesamtkapital	35.122	100,0	36.332	100,0	-1.210

Das langfristige Eigenkapital saldiert sich aufgrund des Jahresfehlbetrages bei gleichzeitigem Anstieg des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder auf 12.213 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 34,8% im Vergleich zum Vorjahr mit 34,6%.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 993 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich auf Tilgungen zurückzuführen.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 417 T€ handelt es sich um kurzfristige Darlehen/Kapitaldienst.

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristiger Bereich	T€	T€	T€
Vermögenswerte	32.943	34.230	-1.287
Eigen- und Fremdkapital	31.632	32.854	-1.222
Unterdeckung	**-1.311**	**-1.376**	**65**
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel (vgl. Darstellung Cashflow)	458	506	-48
Übrige Vermögenswerte	1.721	1.596	125
	2.179	2.102	77
Verpflichtungen	3.490	3.478	12
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	**-1.311**	**-1.376**	**65**

Am 31.Dezember 2021 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf 1.311 T€ durch langfristige Verbindlichkeiten gedeckt.

In der Stichtagsliquidität zum 31.12.2021 wurden die Mieterdarlehen in voller Höhe (T€ 397) dem kurzfristigen Bereich zugeordnet. Hierfür ist eine Bestimmung in den Darlehensverträgen maßgeblich, die

eine kurzfristige Kündigung des Darlehensgebers ermöglicht. Zum Stichtag 31.12.2021 sind keine Anzeichen feststellbar, die auf eine kurzfristige Kündigung deuten. Bei Zuordnung der Mieterdarlehen zum langfristigen Bereich würde sich der Netto-Geldbedarf auf 914 T€ reduzieren.

Am Bilanzstichtag 31.12.2021 und auch im ersten Quartal 2022 waren keine unerwartet hohen Fälligkeiten erkennbar, die eine kurzfristige Fremdfinanzierung erforderlich gemacht hätten. Dennoch wäre es in einem unerwarteten Fall von kurzfristig entstandenen hohen Zahlungsverpflichtungen möglich gewesen, durch vorhandene Kontokorrentkredite und Beleihungsreserven in Form freier Grundbücher dem rechtzeitig und ausreichend zu begegnen.

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes („Flüssige Mittel“ in Darstellung der Stichtagsliquidität) der Genossenschaft im Wirtschaftsjahr 2021 und im Vorjahr:

Kapitalflussrechnung

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	-310	140
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	954	962
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten, Verzinsung Bausparguthaben	-26	-58
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	107	94
Cashflow	725	1.138
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	453	421
Abnahme sonstiger Aktiva	-118	24
Zunahme sonstiger Passiva	180	283
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.240	1.866
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	300	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-404	-898
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-104	-898
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	87	514
Einzahlungen auf Bausparguthaben	-21	-21
Zunahme der Geschäftsguthaben	118	143
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-987	-954
Rückzahlungen von Darlehen (Inhaberschuldverschreibungen)	-269	-370
Auszahlungen für Dividenden	-112	-110
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.184	-798
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-48	170
Finanzmittelbestand am 1. Januar	506	336
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	458	506

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

3.4.1 Bestandskennzahlen

Bestandskennzahlen	in..	2021	2020	2019
Wohnungseinheiten	Anzahl	944	944	944
Gewerbeeinheiten	Anzahl	4	4	4
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	542	542	542
Wohnfläche	m²	60.379	60.256	60.275
Gewerbefläche	m²	600	600	600
Wohn- und Nutzfläche	m²	60.979	60.856	60.875

3.4.2 Kennzahlen zur Rentabilität

Kennzahlen zur Rentabilität	in..	2021	2020	2019
Eigenkapitalrentabilität	%	-3,70	0,36	5,90
Gesamtkapitalrentabilität	%	-0,12	1,09	2,99
Eigenkapitalquote	%	34,77	34,54	33,77
Sollmietenentwicklung	T€	4.579	4.436	4.262

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

4.1.1 Risikomanagement und Compliance

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt, das laufend optimiert wird. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in vielen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen, die in einem internen Unternehmenshandbuch für alle Mitarbeiter verpflichtend festgelegt sind, Bestandteil des Compliance-Management-Systems.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

4.1.2 Risikoanalyse

Das Geschäftsrisiko der Bauverein Langenfeld eG liegt im Wesentlichen in der Vermietung der Immobilienbestände.

Aufgrund vergleichsweiser günstiger Mieten und der im Wesentlichen guten Lage der Immobilien in Zentrumsnähe des Stadtgebietes ist unter Berücksichtigung des mittelfristigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms zur Verbesserung des Wohnungsstandards von einer insgesamt dauerhaften, guten Vermietung auszugehen.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen nachfragegerecht angepasst und verbessert. Für einen großen Teil unseres Bestandes bestehen besondere Auflagen aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben. Diesen Bestand bedarfsgerecht zu erhalten ist aufwändig und kostenintensiv.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Der regionale Teilmarkt in Langenfeld kann als entspannt mit gefestigter Nachfrage bezeichnet werden. Zukünftig steigende Kapitalmarktzinsen könnten sich auf die Herstellung künftiger Neubaumaßnahmen und fremdfinanzierter Modernisierungsmaßnahmen verteuernd auswirken.

Die aktuelle allgemeine Entwicklung der Baukosten ist durch überdurchschnittliche Verteuerung der Baumaterialien und Dienstleistungen gekennzeichnet. Es wird erwartet, dass diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren mit steigender Tendenz anhalten wird. Deshalb ist diesen Kosten eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen und möglichst sicherzustellen, dass die wirtschaftliche Planung der Kosten nicht überschritten werden wird.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2021 bis Anfang März 2022 nicht eingetreten. Um in den folgenden Jahren ein ausgeglichenes Ergebnis herbeiführen zu können, ist die Instandhaltungsleistung weiterhin detailliert zu planen und zu begrenzen. Seit März 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie bisher zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Zusätzlich droht die gesamtwirtschaftliche Lage sich durch den Ukrainekrieg dramatisch zu verschlechtern. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung und die vielen Unwägbarkeiten betreffend Inflationsrate, Rezessionsgefahr und damit einhergehender Gefahr des Wegfalles von Arbeitsplätzen macht es unmöglich, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch insoweit mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Obwohl im Wirtschaftsjahr 2021 trotz der coronabedingten angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage in unserem Unternehmensbereich keine erhöhten Mietausfälle aufgetreten sind, könnte künftig mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen sein.

Oberstes Ziel unseres Risikomanagementsystems ist die Aufrechterhaltung der Konkurrenzfähigkeit und Stärkung der Wirtschaftlichkeit sowie Sicherung und Schutz des vorhandenen Vermögens vor Verlusten aller Art intern und Schaffung von Erfolgs-, Wert- und Risikotransparenz für externe Anspruchsgruppen.

Aus dieser Prämisse leitet sich für das Management ein auf Nachhaltigkeit gerichtetes, erfolgsorientiertes unternehmerisches Handeln ab, das sowohl den gesetzlichen als auch den satzungsgemäßen Ansprüchen gerecht wird.

Es umfasst u.a. die Teilfunktionen wie Planung, Organisation, Personaleinsatz, Führung und die Kontrolle.

Das Management hat alle Teilfunktionen übergreifend zu überwachen und damit die Erreichung der Unternehmensziele unserer Wohnungsgenossenschaft sicherzustellen.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen - mit und ohne Serviceleistungen - wird in der Geschäftspolitik angemessen berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen, soweit dieses durch die gegebenen Rahmenbedingen möglich ist. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigendende Nachfrage bedient werden.

Weiterhin positiv wird sich das im Jahr 2012 in Betrieb genommene Heizhaus auf die Heiz- und Betriebskosten auswirken. Durch die Wärmeerzeugung mit regenerativen Energien in Form von

Holzhackschnitzeln wird der zu erwartende Anstieg der Kosten für die konservativen Energieträger Gas und Heizöl nicht in vollem Umfang auf die Nebenkosten durchschlagen. Der regenerative Anteil an der Wärmeerzeugung von derzeit - mit kleinen Schwankungen - von 50% wird den allgemein zu beobachtenden raschen Kostenanstieg für unsere Mieter auch in Zukunft abfedern helfen.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und der Nachbarschaftstreff (Mietercafé Martinstraße 45) werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen schaffen und erhalten.

Durch die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bietet der Wohnungsbestand weiterhin Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen qualifizierten Mietspiegel.

Weitere Serviceleistungen

Die Verbräuche sind allen Mietern, die an das System angeschlossen sind, über unsere Homepage und dem damit verbundenen BVL-Service-Portal (BSP) zugänglich. Jeder Mieter hat für das BSP@IP ein Login erhalten. Das BSP beinhaltet im Wesentlichen:

1. Website (www.bauverein-langenfeld.com)
2. BVL-Service-Portal (BSP) / Casavi
3. Verbrauchsportal / Stadtwerke Leipzig
4. Mieterserviceticket mit „Workflow“ der Instandhaltungsabwicklung und Mieterselbstbeauftragung / BTS, visualisiert
5. Häufig gestellte Fragen

Alle hier beschriebenen Systeme sind auch dazu geeignet, unseren genossenschaftlichen Nutzern einfache Informations- und Kommunikationsmöglichkeiten 24 Stunden am Tag mit der Geschäftsstelle anzubieten. Information und Kommunikation sollen dazu dienen, das vertrauensvolle Miteinander zwischen Mitgliedern und Verwaltung der Bauverein Langenfeld eG zu stärken.

Soziales Management

Traditionell ist unsere Genossenschaft bestrebt, allen unseren Nutzern ein gutes und sicheres Wohnen möglich zu machen. Diesem Anspruch ist sie seit ihrer Gründung am 19. Juli 1919 schon über 100 Jahre lang treu geblieben. Im Laufe dieser langen Zeit haben sich die Ansprüche mit dem steigenden Wohlstand und den Veränderungen der Lebensgewohnheiten gewandelt. Während die Anfangsjahre geprägt waren durch massive Wohnungsnot und Armut mit der Folge, dass in den Nachkriegszeiten des 1.- und 2. Weltkrieges die Nachfrage nach „einfachen, aber gesunden Wohnungen“[1], ohne besondere Ansprüche an Qualität und Ausstattung, besonders groß war, hat sich die Lage heutzutage erfreulicherweise deutlich verbessert. Heute wird auch im preiswerten Wohnungssegment gute Qualität nachgefragt und bereitgestellt. Wenn auch nicht mehr so massiv, wie in den ersten Jahrzehnten der Genossenschaft, besteht aber auch aktuell eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, der zudem in einem sicheren Wohnumfeld und in einer intakten Wohngemeinschaft mit ansprechbarem Vermieter angeboten wird.

Auch nach 100 Jahren noch zeigt der Bauverein, dass sein genossenschaftliches Geschäftsmodell der Verbindung von Tradition mit Innovation für unsere Mitglieder erfolgreich ist und mehr bedeutet als nur „ein Dach über dem Kopf“ zu haben. Genossenschaftliches Wohnen bedeutet heute: Ein gutes sicheres Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften und sozialer Zusammenhalt der Mitglieder.

Der Member-Value, als Teil unseres sozialen Managements, schafft Anreize für eine Mitgliedschaft und ein Mietverhältnis mit der Genossenschaft. Member-Value bringt den Wert des genossenschaftlichen Unternehmens und seiner Wertschöpfung für die Mitglieder zum Ausdruck (Mitgliederwertkonzept).

[1] Historische Formulierung aus den 20-Jahren des Bauvereins

Der BVL-Treff, das Gästehaus, das BVL-Service-Portal, ein kostenloser Internetzugang als Flat, welcher allerdings an allen Standorten aktuell auf bis zu 400 MBIT/S - dann aber kostenpflichtig - bestellt werden kann. Eine Boule-Bahn, der Einsatz von innovativen Techniken und nicht zuletzt die Serviceleistungen der Genossenschaft, wie die Straßenreinigung und der Winterdienst auf den Bürgersteigen, führen zu wesentlichen Wettbewerbsvorteilen und damit zu einer Ergänzung der genossenschaftlichen Dividende.

Unsere Genossenschaft gibt alle 2 Monate eine Mieterzeitung heraus und berichtet über aktuelle Themen. Im BVL-Treff als zusätzliche Kommunikationsstätte werden regelmäßige und besondere Veranstaltungen durchgeführt. Allerdings waren diese Aktivitäten leider durch die Pandemiebeschränkungen seit März 2020 stark beeinträchtigt. Es wird für das Jahr 2022 eine Kooperation u.a. mit der AWO-Langenfeld angestrebt, so dass deren soziale Aktivitäten auch für die Mitglieder des Bauvereins sichtbar und nutzbar werden.

Das Gästehaus des BVL bietet eine preiswerte Übernachtungsmöglichkeit für Gäste unserer Mieterschaft und Mitglieder. Nähere Informationen erhalten Sie über unsere Homepage https://www.bauverein-langenfeld.com/gaestehaus.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Mit hieraus abgeleiteten zielgerichteten Investitionen wird bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft aus dem Bestand erhalten bzw. angepasst.

Der Fokus im Bestand wird neben den denkmalschutzbedingten kostenintensiven Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen zusätzlich auf die Fortführung der Fassadenertüchtigungen im Hauptbaugebiet gerichtet sein.

Die Auswirkungen der Sars-Cov2-Pandemie und des Ukrainekrieges auf die künftige Ertragslage lässt sich nicht einschätzen. Da zu erwarten ist, dass durch die benannten Krisen auch die lokale wirtschaftliche Lage sich verschlechtern wird, ist eine negative Auswirkung auch auf die Ertragslage des Unternehmens nicht auszuschließen. Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2022 wird sich voraussichtlich wiederum positiv entwickeln.

Nach dem Wirtschaftsplan 2022 wird voraussichtlich mit einem Ergebnis von 533 T€ gerechnet.

Jahresabschluss

Bilanz der Bauverein Langenfeld eG

AKTIVA

	Bilanz zum 31.12.2021		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		877,13	23.959,01
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	24.115.937,99		24.720.415,83
Grundstücke mit anderen Bauten	2.149.264,14		2.202.813,63
Grundstücke ohne Bauten	2.858.666,32		2.858.666,32
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	91.208,39		91.208,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.404,12		194.849,20
Bauvorbereitungskosten	468.431,65	29.878.912,61	791.214,07
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	127.822,98		127.822,98
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.700.000,00	2.827.822,98	3.000.000,00
Anlagevermögen insgesamt		32.707.612,72	34.010.949,43
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.999,56		3.999,56
Unfertige Leistungen	1.638.452,41		1.539.514,61
Andere Vorräte	12.818,97	1.655.270,94	10.809,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.433,22		21.327,33
Sonstige Vermögensgegenstände	50.109,04	69.542,26	24.905,61
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	458.175,41		506.017,98
Bausparguthaben	231.248,19	689.423,60	208.055,36
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		550,00	6.602,00
B i l a n z s u m m e		35.122.399,52	36.332.181,61

PASSIVA

	Bilanz zum 31.12.2021		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	82.410,00		59.466,40
der verbleibenden Mitglieder	3.061.090,12		2.967.837,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.921,20	3.151.421,32	4.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsguthaben: EUR 0,00			(410,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.477.200,00		1.477.200,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: EUR 0,00			(14.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.371.595,03		1.371.595,03
Andere Ergebnisrücklagen	6.302.949,54		6.490.555,79
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
eingestellt: EUR 241.373,53			(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: EUR 428.979,78		9.151.744,57	(0,00)
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	228.741,42
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-310.266,24		139.741,33
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	428.979,78		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	118.713,54	14.000,00
Eigenkapital insgesamt		12.421.879,43	12.726.057,91
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.819.504,00		1.558.508,00
Steuerrückstellungen	0,00		142.171,00
Sonstige Rückstellungen	194.106,00	2.013.610,00	104.372,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.926.912,23		17.914.002,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.062.468,38		1.236.112,14
Erhaltene Anzahlungen	1.716.519,84		1.622.047,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.418,38		48.053,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	605.268,98		467.014,36
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	260.397,58		458.117,22
Sonstige Verbindlichkeiten	55.924,70	20.686.910,09	55.726,42
davon aus Steuern: EUR 19.971,98			(388,42)
davon im Rahmen der solzialen Sicherheit: EUR 1.051,40			(0,00)
B i l a n z s u m m e		35.122.399,52	36.332.181,61

7. Gewinn- und Verlustrechnung der Bauverein Langenfeld eG

für den Zeitraum 01.01.- bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.189.159,89		6.024.131,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.767,77	6.257.927,66	71.389,78
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		98.937,80	-18.044,88
Sonstige betriebliche Erträge		70.316,70	109.760,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.052.911,18		2.944.663,14
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.529,02	3.057.440,20	4.517,58
Rohergebnis		3.369.741,96	3.238.055,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	803.874,56		767.723,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	438.196,05	1.242.070,61	329.301,57
davon für Altersversorgung: EUR 249.642,52			(154.349,93)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		953.666,01	961.877,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.314.088,08	881.828,16
Erträge aus Gewinnabführungen	180.534,91		182.631,62
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	44.250,00		45.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 44.250,00			(45.000,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.179,73	226.964,64	1.949,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		447.653,92	389.176,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-142.171,00	-94.237,00
Ergebnis nach Steuern		-218.601,02	231.967,50
Sonstige Steuern		91.665,22	92.226,17
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-310.266,24	139.741,33
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		428.979,78	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	14.000,00
Bilanzgewinn		118.713,54	125.741,33

Anhang zum Jahresabschluss 2021

A. Allgemeine Angaben

1. Die Bauverein Langenfeld eG hat ihren Sitz in 40764 Langenfeld, Richrather Straße 92, und ist eingetragen beim Amtsgericht Düsseldorf im Genossenschaftsregister GnR 476.
2. Der Jahresabschluss für 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach den vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.
4. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar mit den diesjährigen Angaben.
5. Seit dem 24. Juni 2011 besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der B.L. Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Langenfeld, als beherrschtem Unternehmen. Der Vertrag wurde auf die Dauer von mindestens fünf Jahren ab Eintragung ins Handelsregister abgeschlossen. Der Vertrag wurde am 13. September 2011 im Handelsregister der B.L. eingetragen und beginnt hinsichtlich der Beherrschung mit dem Eintragungsdatum und hinsichtlich der Ergebnisabführung für das Geschäftsjahr 2011.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	Es handelt sich um Anschaffungskosten für Anwendersoftware. Die Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung bewertet. Der Abschreibungsplan sieht für diese Werte eine Nutzungsdauer von 4 und 5 Jahren vor.
Bewertungsmethoden Anlagevermögen Herstellungskosten	Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und/ oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.
Planmäßige Abschreibungen	Die Wohnbauten und anderen Bauten werden in Anlehnung an steuerliche Vorschriften über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 40 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen von 10% bis 25% abgeschrieben. Zugänge ab dem Geschäftsjahr 2003 werden in Anlehnung an die steuerlichen AFA-Tabellen abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (zwischen 150,-- und 1.000,-- EUR netto) werden ab dem Geschäftsjahr

	2008 mit einem Abschreibungssatz von 20% linear abgeschrieben.
Grundstücke ohne Bauten	Die Grundstücke sind zu Anschaffungskosten bewertet.
Bauvorbereitungskosten	Der Ausweis dieser Position umfasst Planungs- und Abbruchkosten für das Objekt Königsberger Str.
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	Hier wird das Stammkapital der B.L. Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Langenfeld, ausgewiesen. Die Beteiligung ist zu Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen den Gesellschaften abgeschlossen.
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	Ausgewiesen wird ein gewährtes Darlehen für den Verkauf der Bioenergie-KWK-Nahwärmeversorgung an die B.L. Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Langenfeld. Das langfristige Darlehen ist zum Nennwert bilanziert.
Unfertige Leistungen	Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Umlageausfallwagnis - ausgewiesen.
Andere Vorräte	Die ausgewiesenen Reparaturmaterialien und sonstigen Vorräte (Streusalz) sind zu Anschaffungspreisen bewertet.
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	Diese Positionen sind zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen werden voll abgeschrieben. Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen oder direkte Abschreibung Rechnung getragen.
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	Geldbeschaffungskosten - hier einmalige Verwaltungskostenbeiträge, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht § 250 Abs. 3 HGB besteht - sind abgegrenzt worden; sie werden nach der Zinsfestschreibungszeit (7 Jahre) bzw. Laufzeit (10 Jahre) abgeschrieben.
Rückstellungen	Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.
Pensionsrückstellungen	Sie wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richtwerttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein

	Rechnungszins von 1,87% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Anwartschafts- und Rententrend von 2,50% bzw. 1,75% zugrunde gelegt. Der Rechnungszins entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum jeweiligen Bilanzstichtag bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre. Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre (1,35%) beträgt zum Bilanzstichtag EUR 2.010.482,00. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich daher auf EUR 190.978,00. Für diesen Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB
Sonstige Rückstellungen	Sie sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet (s. auch Teil C, Nr. 5).
Verbindlichkeiten	Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbu-chungen EUR	Zuschrei-bungen EUR	AK/HK 31.12.2021 EUR	kum. Ab-schreibungen 01.01.2021 EUR	Abschrei-bungen des Geschäftsjahres EUR	Abschrei-bungen auf Abgänge EUR	Umbu-chungen EUR	Zuschrei-bungen EUR	kum. Ab-schreibungen 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Lizenzen	528.619,41	0,00	0,00	0,00		528.619,41	504.660,40	23.081,88	0,00	0,00		527.742,28	877,13	23.959,01
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	43.890.664,52	214.021,12	0,00	0,00		44.104.685,64	19.170.248,69	818.498,96	0,00	0,00		19.988.747,65	24.115.937,99	24.720.415,83
Grundstücke mit anderen Bauten	2.897.879,12	0,00	0,00	0,00		2.897.879,12	695.065,49	53.549,49	0,00	0,00		748.614,98	2.149.264,14	2.202.813,63
Grundstücke ohne Bauten	2.858.666,32	0,00	0,00	0,00		2.858.666,32	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	2.858.666,32	2.858.666,32
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	147.890,53	0,00	0,00	0,00		147.890,53	56.682,14	0,00	0,00	0,00		56.682,14	91.208,39	91.208,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	943.014,97	59.090,60	59.541,74	0,00		942.563,83	748.165,77	58.535,68	59.541,74	0,00		747.159,71	195.404,12	194.849,20
Bauvorbereitungskosten	791.214,07	130.663,06	453.445,48	0,00		468.431,65	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	468.431,65	791.214,07
	51.529.329,53	403.774,78	512.987,22	0,00	0,00	51.420.117,09	20.670.162,09	930.584,13	59.541,74	0,00	0,00	21.541.204,48	29.878.912,61	30.859.167,44
Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	127.822,98	0,00	0,00	0,00		127.822,98	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	127.822,98	127.822,98
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00	0,00	300.000,00	0,00		2.700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	2.700.000,00	3.000.000,00
	3.127.822,98	0,00	300.000,00	0,00	0,00	2.827.822,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.827.822,98	3.127.822,98
Anlagevermögen insgesamt	55.185.771,92	403.774,78	812.987,22	0,00	0,00	54.776.559,48	21.174.822,49	953.666,01	59.541,74	0,00	0,00	22.068.946,76	32.707.612,72	34.010.949,43

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 1.638.452,41 (2020: EUR 1.539.514,61) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Sonstige Vermögensgegenstände

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

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

Die „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr“ stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR
Forderungen	19.433,22	0,00
aus Vermietung	(21.327,33)	(0,00)
Sonstige	50.109,04	0,00
Vermögensgegenstände	(24.905,61)	(0,00)
Gesamtbetrag	69.542,26	0,00
	(46.232,94)	(0,00)

5. Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	EUR
Jahresabschlusskosten	43.500,00
	(42.800,00)
Steuerberatungskosten	5.500,00
	(5.600,00)
Urlaubsrückstellung	17.426,00
	(14.672,00)
Sonstige	127.680,00
	(41.300,00)
Gesamt	194.106,00
	(104.372,00)

6. Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

7. Rücklagenspiegel

	Bestand Ende Vorjahr	Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr	Einstellung aus Jahresüber-schuss 2021	Entnahme für 2021	Bestand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	1.477.200,00	0,00	0,00	0,00	1.477.200,00
Bauerneuerungsrücklage	1.371.595,03	0,00	0,00	0,00	1.371.595,03
Andere Ergebnisrücklagen	6.490.555,79	241.373,53	0,00	428.979,78	6.302.949,54

8. Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr und mehr als einem Jahr

Verbindlichkeiten	bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.001.280,23	15.925.632,00
	(986.977,51)	(16.927.024,65)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	220.775,19	841.693,19
	(109.643,21)	(1.126.468,93)
Erhaltene Anzahlungen	1.716.519,84	0,00
	(1.622.047,12)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.418,38	0,00
	(48.053,28)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	605.268,98	0,00
	(467.014,36)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	260.397,58	0,00
	(458.117,22)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	55.924,70	0,00
	(55.726,42)	(0,00)
Gesamtbetrag	3.919.584,90	16.767.325,19
	(3.747.579,12)	(18.053.493,58)
(Vorjahreszahlen in Klammern)		

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.926.912,23	1.001.280,23	3.867.195,83	12.058.436,17	16.926.912,23	GPR
	(17.914.002,16)	(986.977,51)	(3.960.674,38)	(12.966.350,27)	(17.914.002,16)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.062.468,38	220.775,19	478.903,14	362.790,05	9.360,37	GPR
	(1.236.112,14)	(109.643,21)	(585.896,65)	(540.572,28)	(9.680,51)	
Erhaltene Anzahlungen	1.716.519,84	1.716.519,84	0,00	0,00	0,00	-
	(1.622.047,12)	(1.622.047,12)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.418,38	59.418,38	0,00	0,00	0,00	-
	(48.053,28)	(48.053,28)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	605.268,98	605.268,98	0,00	0,00	0,00	-
	(467.014,36)	(467.014,36)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	260.397,58	260.397,58	0,00	0,00	0,00	-
	(458.117,22)	(458.117,22)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	55.924,70	55.924,70	0,00	0,00	0,00	-
	(55.726,42)	(55.726,42)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	20.686.910,09	3.919.584,90	4.346.098,97	12.421.226,22	16.936.272,60	GPR
	(21.801.072,70)	(3.747.579,12)	(4.546.571,03)	(13.506.922,55)	(17.923.682,67)	

( ) = Vorjahreszahlen
GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB in Höhe von EUR 35.809,06.
2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen gemäß § 285 Nr. 32 HGB in Höhe von EUR 273.605,51 (darin Abgang Bauvorbereitungskosten von 255 TE).
3. In den periodenfremden Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen gemäß § 285 Nr. 31 HGB in Höhe von EUR 255.445,48 aus dem Abgang von Bauvorbereitungskosten enthalten. Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen außergewöhnliche Aufwendungen aus Abstandszahlungen und Abfindungen in Höhe von insgesamt EUR 545.000,00 enthalten.
4. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 35.649,00.

D. Sonstige Angaben

1. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten Differenzen. Bei der postenbezogenen Einzelbetrachtung sind auch die Differenzen des beherrschten Unternehmens, (Organgesellschaft B. L. Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Langenfeld), berücksichtigt. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundst. mit Wohnbauten	X	
Grundst. mit Geschäfts- und anderen Bauten		X
Grundst. ohne Bauten	X	
Grundst. mit Erbbaurechten Dritter	X	
Anteile an verbundenen Unternehmen	X	
Pensionsrückstellungen	X	
Steuerrückstellungen	X	
Sonstige Rückstellungen	X	

   Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

2. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der B. L. Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Der Sitz der Gesellschaft ist in Langenfeld. Das gezeichnete Kapital belief sich am 31.12.2021 auf EUR 127.822,97. Die Gesellschaft erzielte 2021 einen Jahresüberschuss von EUR 0,00 nach einer Abführung von EUR 180.534,91 an die beherrschende Gesellschafterin.

3. Es bestanden Haftungsverhältnisse gegenüber der B. L. Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH aus Bürgschaftserklärungen in Höhe von EUR 1.394.475,96, welche zur Sicherung von Baudarlehen gegenüber der DZ HYP AG abgegeben wurden. Das Risiko aus der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die B.L. GmbH über ausreichende Liquiditätsreserven verfügt.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4,6	2,0
Technische Mitarbeiter	4,0	0,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte etc.	0,0	7,0
	8,6	9,0

   Außerdem wurden 2,7 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2021	2.485	7.256
Zugang	145	483
Abgang	104	261
Stand 31.12.2021	2.526	7.478

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	93.252,18 Euro
Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	16.810,00 Euro
Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf	1.035.660,00 Euro

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Michael Spieth	Vorstandsvorsitzender seit 30.09.2021
Hubertus Dedeck	Vorstandsvorsitzender bis zum 23.09.2021
Gabriele Finger	seit dem 06.05.2021
Wolfgang Paumen	

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rolf Gassen, Dipl. Betriebswirt	Aufsichtsratsvorsitzender und Sprecher Prüfungsausschuss
Andreas Klett, Rechtsanwalt	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Mitglied im Prüfungsausschuss
Monika Ahrend, Friseurmeisterin	Mitglied Prüfungsausschuss
Jörg Arndt, Dipl. Ingenieur	Mitglied Bauausschuss
Gabriele Finger	Mitglied Prüfungsausschuss bis 06.05.2021
Uwe Lucke, Kaufmann	Mitglied Prüfungsausschuss ab 01.07.2021
Maximilian Golombowski, Gärtnermeister	Mitglied Bauausschuss
Wolfgang Honskamp, Baudirektor a.D.	Sprecher Bauausschuss
Sigrid Junghänel, Angestellte	Mitglied Bauausschuss
Arno Zollmarsch, Kaufmann	Mitglied Bauausschuss

E. Weitere Angaben

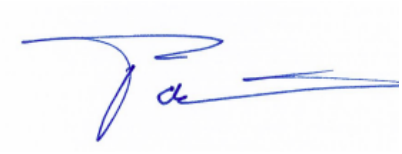
1. Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine über die bereits oben erwähnten Vorgänge hinausgehenden Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung eingetreten.
2. Vorstand und Aufsichtsrat haben zur Deckung des Jahresfehlbetrages in Höhe von EUR 310.266,24 eine Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von EUR 428.979,78 beschlossen.

   Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 118.713,54 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 4%	118.713,54 Euro

40764 Langenfeld, den 04. Mai 2022

Der Vorstand



Michael Spieth | Gabriele Finger | Wolfgang Paumen

Bericht des Aufsichtsrates
der Bauverein Langenfeld eG über das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden. In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in 5 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Bauausschusses haben in 4 Sitzungen über verschiedene technische Belange Beratungen durchgeführt und dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse berichtet. In 4 Sitzungen haben die Mitglieder des Prüfungsausschusses Prüfungen nach unterschiedlichen Ansätzen durchgeführt und dem Aufsichtsrat berichtet.

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem positiven Betriebsergebnis von 172 T€ ab. Unter Berücksichtigung des Beteiligungs- und Finanzergebnisses ergab sich ein operatives Ergebnis von 332 T€. Das Jahresergebnis wurde negativ beeinflusst durch einmalige außergewöhnliche Geschäftsvorfälle. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Korrekturen von aktivierten Bauvorbereitungskosten der Vorjahre sowie um Abstandszahlungen und Abfindungen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Jahr 2020 wurde am 01. Juli 2021 - aufgrund der Corona Pandemie - nachgeholt. Ebenfalls am 01. Juli 2021 hat die ordentliche Mitgliederversammlung für das Jahr 2021 stattgefunden.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde in der gesetzlich vorgeschriebenen Form durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 25.11.2021 zusammen mit dem Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Der schriftliche Prüfungsbericht lag vor. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entsprechen.

Die Fremdleistungen für Instandhaltungskosten sind gegenüber dem Vorjahr von T€ 1.263 auf T€ 1.270 gestiegen. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 wurde ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen ein Jahresüberschuss von T€ 628 erwartet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermögens- und Finanzlage ist unter den im Prüfungsbericht genannten Prämissen geordnet. Die Geschäfte der Genossenschaft sind in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt worden.

Das Ergebnis des Prüfungsberichtes wird der Mitgliederversammlung, die voraussichtlich am 15.06.2022 stattfinden wird, zur Beratung und Annahme vorgelegt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- den vom Vorstand aufgestellten Geschäftsbericht mit Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit Anhang zu genehmigen,
- den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2021 geleistete Arbeit. Besonderer Dank gebührt den ehrenamtlichen Helfern im BVL-Treff, die mit ihrem Engagement und Einsatz zum Wohl des Bauvereins beitragen.

Aufsichtsratsvorsitzender Rolf D. Gassen

Langenfeld, 07. April 2022

B.L. Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH

Bilanz mit Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2021

1. Bilanz (Aktiva)

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.881.876,30		1.936.466,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	163.866,95		167.859,55
Technische Anlagen und Maschinen	2.662.271,00		2.792.318,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.856,00	4.873.870,25	191.644,00
Anlagevermögen insgesamt		4.873.870,25	5.088.287,94
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	65.675,66		64.888,56
Andere Vorräte	7.371,12	73.046,78	12.128,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	0,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.183,25		1.626,63
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.398,95		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	260.397,58		458.117,22
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	266.979,78	6.440,63
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.282,22	31.781,74
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.667,74	5.748,74
B i l a n z s u m m e		5.229.846,77	5.669.019,56

2. Bilanz (Passiva)

Passivseite	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		127.822,97	127.822,97
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		526.771,83	526.771,83
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt:		654.594,80	654.594,80
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	265.075,00		247.671,00
Sonstige Rückstellungen	43.390,00	308.465,00	43.750,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.394.475,96		1.508.791,74
Erhaltene Anzahlungen	73.922,50		74.821,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.465,55		1.072,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.083,08		138.318,66
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.700.000,00		3.000.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.839,88	4.266.786,97	0,00
davon aus Steuern: € 1.751,24			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 88,64			(0,00)
B i l a n z s u m m e		5.229.846,77	5.669.019,56

3. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	332.795,10		322.837,34
b) aus Betreuungstätigkeit	24.042,16		19.720,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	922.240,04	1.279.077,30	842.603,67
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		787,10	-2.304,81
Sonstige betriebliche Erträge		3.281,74	92,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	137.831,23		123.498,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	505.203,31	643.034,54	406.603,49
Rohergebnis		640.111,60	652.847,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	58.802,64		59.060,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	31.991,57	90.794,21	29.169,73
davon für Altersversorgung: € 17.535,40			(15.159,37)
Abschreibungen auf Sachanlagen		224.286,32	222.683,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		44.449,07	47.307,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		93.560,98	105.277,88
davon an verbundene Unternehmen € 44.250,00			(45.000,00)
Ergebnis nach Steuern		187.021,02	189.347,68
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		6.486,11	6.716,06
Erträge aus Verlustübernahme		0,00	0,00
Aufwendungen aus Gewinnabführungen		180.534,91	182.631,62
Jahresüberschuss		0,00	0,00
Bilanzgewinn		0,00	0,00