

Geschäftsbericht 2020



„Ein sicheres Zuhause“

Gemeinnützige Wohnungsbau- Genossenschaft Wächtersbach eG

Poststr. 53a

63607 Wächtersbach

Tel.: 06053-1809 ● Fax: 06053-70367

E-mail: info@gewobau-waechtersbach.de

Homepage: www.gewobau-waechtersbach.de

Inhaltsübersicht

	Seite
• Überblick	3 - 4
• Mitgliedschaften	4
• Organe	5
• Jahresbericht	6 - 13
• Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	14 - 16
• Anhang	17 - 23
• Bericht des Aufsichtsrates	24

Überblick

Firma	Gemeinnützige Wohnungsbau- Genossenschaft Wächtersbach eG Poststr. 53 a, 63607 Wächtersbach
Gründungsdatum	13. Januar 1949
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Hanau Nr. 174
Geschäftsbereich	Wächtersbach
Satzung gültig in der Fassung vom	26.06.2019
Steuerstatus	steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht
Zahl der Mitglieder zum 31. Dezember 2020	463
Höhe eines Geschäftsanteils	€ 155,00
Anzahl der Geschäftsanteile am 31. Dezember 2020	4.483
Höhe des Geschäftsguthabens am 31. Dezember 2020	€ 665.812,96
gekündigtes Geschäftsguthaben am 31.12.2020	€ 27.966,32
Höchstzahl Anteile je Mitgliederbeteiligung	100
Kündigungsfrist für Geschäftsanteile	1 Jahr (jeweils beginnend am 01.01. zum 31.12.)
Bilanzsumme per 31. Dezember 2020	€ 12.947.183,00
Wohnungsbauleistung bis 31. Dezember 2020	342 Wohnungen 70 Eigenheime 4 gewerbliche Einheiten 72 Garagen und 180 Stellplätze 1 eigen genutztes Bürogebäude
Gesamtnutzfläche	21.266 m ² Wohnfläche 228 m ² Nutzfläche Gewerbe

Aufwendungen im Bestand 2020

Sanierungen und Instandhaltungen T€ 467,6

Bauprogramm

2020

- Instandhaltung/Sanierung:
- Modernisierung und Renovierung der Treppenhäuser der Gebäude der Lauterbacher Str. 1, 3, 5, 7
 - Erneuerung der Hauszugangsbereiche sowie des Mülltonnenplatzes der Main-Kinzig-Str. 8+10
 - Umgestaltung Hauszugangsbereiche Chatilloner Str. 6+8
 - Ausstattung der Gebäude Chatilloner Str. 10, 12, 14 mit PV-Anlagen zur Volleinspeisung
 - brandschutztechnische Ertüchtigung der Kellerzwehtüren im gesamten Bestand
 - brandschutztechnische Ertüchtigung der Wohnungseingangstüren durch Einbau von Obentürschließern im gesamten Bestand
- Bestand
- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel

2021

- Instandhaltung/Sanierung:
- Ausbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Poststr. 53a, 63607 Wächtersbach
 - Ausstattung der Gebäude Main-Kinzig-Str. 8+10 und Chatilloner Str. 2-8 mit PV-Anlagen zur Volleinspeisung
 - Ankauf Grundstück Heegstraße zur Schaffung weiterer Stellplätze
 - Neubau Doppelgarage für Regiebetrieb
- Bestand:
- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel

Mitgliedschaften

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
60486 Frankfurt am Main

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
14197 Berlin

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
40239 Düsseldorf

VR Bank Main-Kinzig-Büdingen eG
63654 Büdingen

Verkehrs- und Gewerbeverein Wächtersbach e.V.
63607 Wächtersbach

Freiwillige Feuerwehr Wächtersbach e.V.
63607 Wächtersbach

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Stefan Ommert	Rechtsanwalt	- Vorsitzender -
Andreas Kailing	Einzelhandelskaufmann	- stellv. Vorsitzender -
Ralf Stöckner	Flugzeugmechaniker	
Andreas Rieser	Bauingenieur, Brandschutzsachverständiger	
Andreas Weiher	Bürgermeister	
Thomas Joffroy	Bereichsdirektor VR Bank Main-Kinzig-Büdingen eG	

Vorstand

Reinhard Hauck	Bankvorstand a. D., nebenamtlich
Grit Knöfel	Immobilien-Ökonomin (GdW), hauptamtlich

Geschäftsräume und Kontakt

Poststr. 53 a	63607 Wächtersbach
Telefon:	06053-1809
Telefax:	06053-70367
E-mail:	info@gewobau-waechtersbach.de
Homepage:	www.gewobau-waechtersbach.de

Jahresbericht

Lage der Genossenschaft

Grundlagen, Bestandsbewirtschaftung und Vermietungssituation

Die Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG mit Sitz in Wächtersbach hat den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2020

- 342 Mietwohnungen mit insgesamt 21.266 qm Wohnfläche
- 4 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 228 qm Nutzfläche
- 72 Garagen und 180 Stellplätze
- 1 eigengenutztes Bürogebäude.

Von den insgesamt 342 Wohnungen im Bestand sind 271 frei finanzierte Genossenschaftswohnungen. 71 Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung. Dies ist ein Anteil von 20,76%.

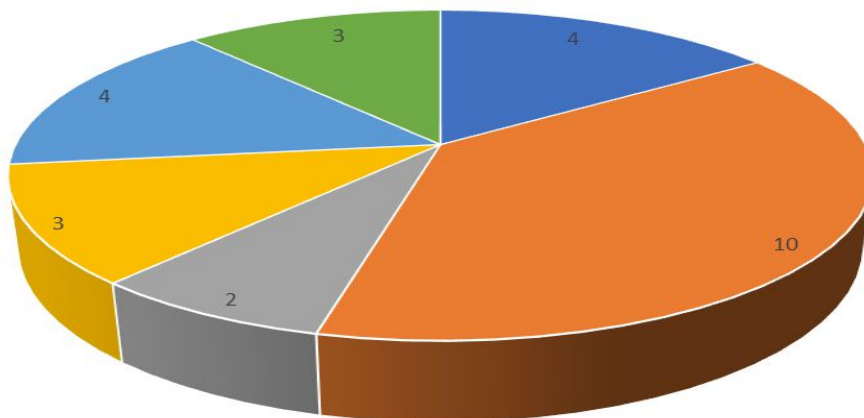
Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestattetem und bezahlbarem Wohnraum ist unverändert hoch.

Unsere Wohnobjekte sind mit Zentralheizung ausgestattet und werden mit Fernwärme aus Holzhackschnitzeln über die Bioenergie Wächtersbach GmbH versorgt. Im Objekt Hesseldorfer Str. 28 erfolgt die Wärme- und Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung.

Im Jahre 2020 wurden insgesamt 26 Wohnungen gekündigt (i.V. 21). Davon betreffen vier Wohnungskündigungen einen Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Die Fluktuation erhöhte sich von 6,14 % im Jahr 2019 auf 7,60 % im Jahr 2020.

Die Wechsel beruhen auf:

- Umzug innerhalb von Wächtersbach	4 Wohnungen
- Ortswechsel	10 Wohnungen
- Mitglied verstorben	2 Wohnungen
- Gesundheit / Alter	3 Wohnungen
- Umzug innerhalb des eigenen Bestandes	4 Wohnungen
- Kündigung durch Genossenschaft	3 Wohnungen



- - Umzug innerhalb von Wächtersbach
- - Ortswechsel
- - Mitglied verstorben
- - Gesundheit/Alter
- - Umzug innerhalb des eigenen Bestandes
- - Kündigung durch Genossenschaft

Zum Jahresende 2020 betrug die Leerstandsquote 0,59 %, das entspricht einer zum Stichtag 31.12.2020 nicht vermieteten Wohnung. Leerstände im laufenden Geschäftsjahr traten überwiegend bei Mieterwechseln und somit modernisierungsbedingt auf.

Aus den Leerständen im Jahr 2020 resultieren Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von € 10.222,29. Dies entspricht einem Mietausfall von 0,67 % im Verhältnis zur Gesamtsumme aus den Umsatzerlösen aus Sollmieten.

Im Geschäftsjahr 2020 war eine intensive Bearbeitung von Zahlungsrückständen notwendig. Trotz dessen resultieren aus der Uneinbringlichkeit von Forderungen aus Mieten und Umlagen sowie sonstigen Forderungen aus Mietverhältnissen sowie deren Abschreibung, Verluste in Höhe von T€ 2,3. Weitere Verluste aus Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit aus noch im Jahr 2020 nicht abgeschlossenen Verfahren, werden im Jahr 2021 in Höhe von derzeit ca. T€ 4,5 die Gewinn- und Verlustrechnung belasten.

Aus den Nutzungsentgelten werden alle laufenden Ausgaben des Unternehmens bestritten. Das sind vor allem der Kapitaldienst für Darlehensverpflichtungen, Instandhaltungsaufwendungen, Betriebs- und Heizkosten, Personalaufwand, sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens sowie Investitionen in die Sanierung und Modernisierung des Bestandes.

Für darüber hinaus gehende Investitionen für Modernisierung und Neubau werden ggf. Darlehen aufgenommen. Eine mieterverträgliche Anpassung des Mietniveaus ist aufgrund des Investitionsbedarfs in unseren Bestand dabei unerlässlich.

Die Mieten für Wohnraum wurden im Geschäftsjahr 2020 ausschließlich bei Mieterwechsel, nach Modernisierung sowie nach dem Auslaufen der öffentlichen Bindung, moderat erhöht.

Verwaltung für Dritte

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der „Genossenschaft für seniorenfreundliches Wohnen Kloostergarten eG Bad Soden-Salmünster i.L.“ mit insgesamt 26 Wohn- und Gewerbeeinheiten, endete zum 31.12.2019. Die Endabrechnung für die noch erfolgten Verwaltungsleistungen im Jahr 2020 erfolgte zum 28.02.2020.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Instandhaltung und Sanierung

Für die Bestandspflege und Instandhaltung sind weiterhin, so auch im Geschäftsjahr 2020, enorme finanzielle Belastungen zu tragen. Diese Kosten sind im Geschäftsjahr 2020 aufgrund steuerlicher Vorschriften nicht aktivierungsfähig und belasten somit die Gewinn- und Verlustrechnung.

Laufende Instandhaltungsarbeiten wurden den Erfordernissen entsprechend überwiegend durch Fremdfirmen ausgeführt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt € 467.565,26 für die Instandhaltung, das heißt Material- und Lohnkosten, aufgewendet.

Die Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2020 hauptsächlich von Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln geprägt, die u.a. die Überprüfung und ggf. die notwendige Erneuerung der Elektroinstallation, die erforderlichen Putz- und Malerarbeiten, die Erneuerung von Zimmer- und Wohnungseingangstüren, die Erneuerung von Fußbodenbelägen, die Erneuerung von sanitärer Bad- und Kücheninstallation inklusive Fliesenarbeiten, die Renovierung von Treppenhäusern, den Ausbau und die Erneuerung von Zu- und Wirtschaftswegen, die Nachrüstung von brandschutztechnischen Vorrichtungen, umfassen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2020 je m² Wohnfläche durchschnittlich € 21,75; im Vorjahr € 13,36.

So stand das Berichtsjahr 2020 im Zeichen baulicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese umfassten u.a. die Bereiche der

- **Chatilloner Str. 10-14:** Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zur Volleinspeisung ins Netz,
Investitionssumme T€ 101,5
- **Lauterbacher Str. 1, 3, 5, 7:** Treppenhaussanierungen mit Erneuerung der Haustür- und Briefkastenanlagen, der Erneuerung der Elektroinstallation, dem Einbau von Gegensprechanlagen, Abschluss der Maßnahmen im Juni 2021,
Investitionssumme T€ 90,0
- **Chatilloner Str. 4-8**
Umgestaltung des Zugangsbereiches der Gebäude Chatilloner Str. 6+8,
Investitionssumme T€ 6,4
- **Main-Kinzig-Str. 8+10, Chatilloner Str. 2**
Erneuerung des Zugangsbereiches der Gebäude Main-Kinzig-Str 8+10 sowie Neuanlage des Mülltonnenplatzes,
Investitionssumme T€ 24,6
- **gesamter Gebäudebestand**
brandschutztechnische Ertüchtigung im Bestand durch Erneuerung der Kellerzwischentüren sowie durch den Einbau von Obentürschließern an den Wohnungseingangstüren,
Investitionssumme T€ 131,0 und T€ 51,0

Ausblick und Entwicklung

Die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen ist weiterhin zentraler Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit. Die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes hat oberste Priorität, damit auch zukünftigen Generationen in unserer Region qualitativ hochwertiger, bezahlbarer und sicherer Wohnraum unter dem soliden Dach unserer Genossenschaft zur Verfügung steht.

Um einen mittel- bis langfristigen Instandhaltungsstau zu vermeiden ist geplant, alle Instandhaltungen und Modernisierungen im Rahmen unserer Möglichkeiten zeitnah durchzuführen. Aufgrund der Altersstruktur unserer Immobilien wird auch zukünftig ein hoher Investitionsbedarf für Instandhaltungen und Modernisierungen bestehen, der ebenso auf hohem Niveau fortgeführt werden muss.

Wir sind bestrebt, die verschiedensten politischen, gesellschaftlichen, demografischen, energetischen und ökologischen Herausforderungen umzusetzen.

Leider ist und war es unserer Genossenschaft in den 72 Jahren ihres Bestehens nicht möglich, Grundstückbevorratung zu betreiben um weiteren Wohnraum schaffen zu können. Ziel war es immer, alle vorhandenen finanziellen Mittel zur umgehenden Entschuldung zu verwenden bzw. in Modernisierungen zu reinvestieren, um den wirtschaftlichen Erfolg und somit den Fortbestand unserer Genossenschaft zu sichern.

Die Entwicklung der ausufernden gesetzlichen, energetischen und baurechtlichen Vorschriften stehen einer bezahlbaren Wohnraumschaffung durch uns für Sie derzeit weiterhin entgegen. Diese Entwicklung ist als besorgniserregend zu bezeichnen. Eine nachhaltig bezahlbare Miete für unsere Mitglieder aufgrund dieser Entwicklungen kann aktuell nicht immer realisiert werden.

Neubauprojekte sind aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt, bezüglich Knappheit und Preisentwicklung für Grundstücke sowie der Baupreisentwicklungen, nur schwer möglich. Nach wie vor ist jedoch eine Verdichtungsbebauung unserer genossenschaftseigenen Grundstücke geplant.

Es ist nach wie vor unsere Verpflichtung, unseren Mitgliedern zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch nach Sanierungen und Modernisierungen bieten wir unsere Wohnungen zu einem moderaten und durchschnittlichen ortsüblichen Mietzins an.

Es ist nicht Ziel unserer Genossenschaft Gewinnmaximierung zu betreiben. Dennoch müssen die Erträge so gestaltet sein, dass der Bestand sowie die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft gegeben und gesichert sind. Die Entwicklung und Erhaltung unserer Bestände ist weiterhin der Fokus unserer Tätigkeiten.

Anhand der geschilderten Situation sowie den daraus anstehenden Investitionen wollen wir auch zukünftig die erwirtschafteten Überschüsse für weitere bestandserhaltende und bestandsverbessernde Maßnahmen, welche letztlich allen Mitgliedern und Mietern durch bezahlbare Mieten und einen guten Wohnkomfort zu Gute kommen, aufwenden.

Neubautätigkeit 2021 Ausbau des Verwaltungsgebäudes

Seit April 2021 wird unser Verwaltungsgebäude in der Poststr. 53 a in 63607 Wächtersbach um- und ausgebaut. Der Ausbau erfolgt in ökologischer Holzbauweise mit hoher Energieeffizienz. Es sind Investitionskosten von rd. T€ 450,0 geplant. Die Fertigstellung des Gebäudes ist bis Ende September 2021 anvisiert.

Die Maßnahme wird geplant und betreut von:

Rack Architekten GmbH
Herzbachweg 21, 63571 Gelnhausen

Die Erweiterung unseres Verwaltungsgebäudes ist der seit Jahren angespannten personellen Situation, welche durch die beengten räumlichen Verhältnisse unseres Verwaltungsgebäudes bedingt ist, geschuldet.

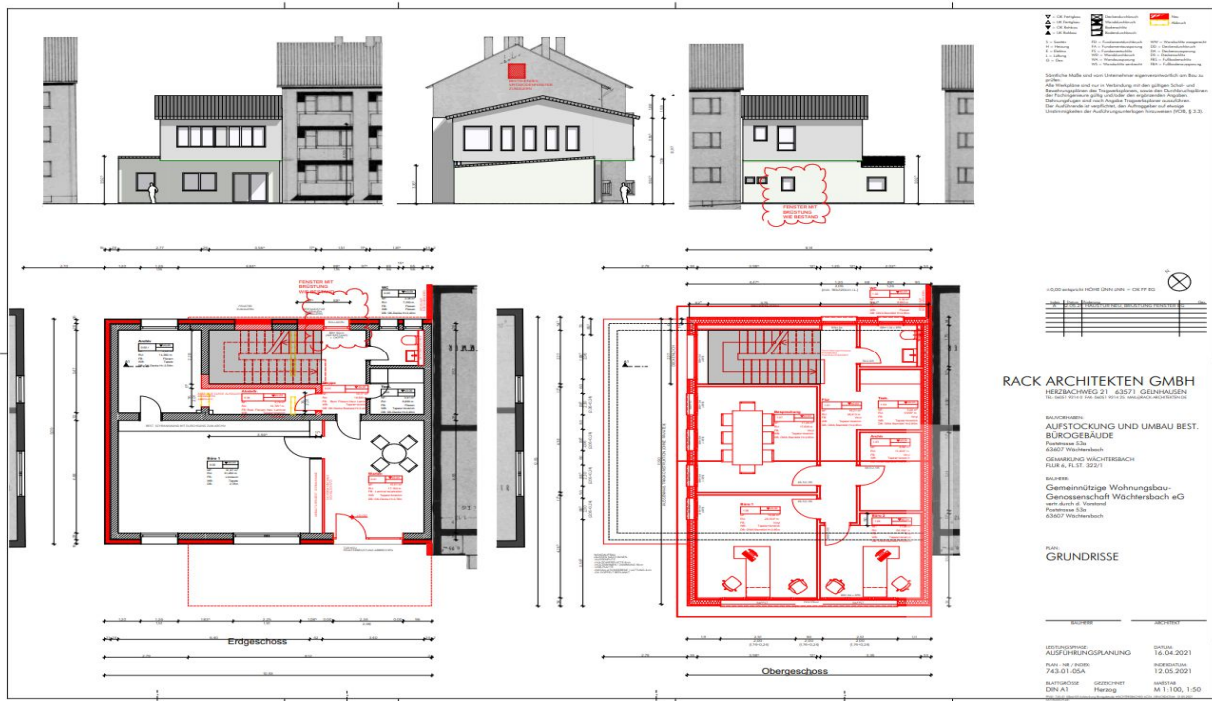
Die kurz- und mittelfristigen Planungen für Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen und somit die Planungen für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft, konnten bisher aufgrund der bestehenden Situation nur unter schwierigen Bedingungen umgesetzt werden.

Der akute Personal- und Platzmangel stört massiv die organisatorischen Abläufe und Prozesse zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung unserer Genossenschaft. Das Aufrechterhalten eines geregelten Geschäftsbetriebes ist schwierig und nur durch das weiterhin ungebrochene Engagement des Vorstandes gewährleistet.

Um dieser für alle Beteiligten untragbaren Situation Abhilfe zu schaffen empfahl der Vorstand bereits im Februar 2020 eine Erweiterung der Geschäftsräume. Ein Ausbau unseres Verwaltungsgebäudes wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft dann im September 2020 beschlossen.

Wir schaffen mit dem Ausbau die Möglichkeiten zur Anpassung an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen einer modernen Arbeitswelt sowie zum Wachstum unserer Genossenschaft.

Weiterhin dient der Ausbau einer effektiven, zweckmäßigen und kundenorientierten Verwaltung.



Risiken der künftigen Entwicklung

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden die Risiken der künftigen Entwicklung überwacht und regelmäßig aktualisiert. Die Risiken sind überschaubar, bedürfen jedoch weiterhin einer permanenten Kontrolle. Das Risikomanagementsystem ist der Größe der Genossenschaft angemessen und darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft zu sichern.

Ein mittelfristiges Risikopotential stellt weiterhin der demografische Wandel mit seiner Altersstruktur der Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft dar. Daraus resultieren ein erhöhter Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf für unseren Wohnungsbestand. Dieser Bedarf ist jedoch in seiner Spannweite kalkulierbar. Wir erwarten auch zukünftig eine gute Vermietungssituation.

Die Genossenschaft kommt ihren gesetzlichen Verpflichtungen nach. Die versicherbaren Risiken mit entsprechenden Auswirkungen sind versichert. Der Überwachung der Verkehrssicherungspflichten wird nachgekommen und neue gesetzliche Vorgaben werden umgesetzt.

Wirtschaftliche Lage und Verwaltung

Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Die wesentlichen Vermietungs-, Liquiditäts- und Kostenrisiken werden permanent überwacht.

Im Jahr 2020 standen Eigenmittel zur Bewältigung der Aufgaben aus den Instandhaltungen und Sanierungen in angemessener und ausreichender Höhe zur Verfügung. Fremdmittel oder eingeräumte Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

Das Zahlenwerk der Wirtschaftspläne belegt, dass gegenwärtig und für die überschaubare Zukunft für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestandsgefährdend beeinflussen könnten.

Die stetig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen, energetische Modernisierungen der Gebäudehüllen sowie eine attraktivere Gestaltung unserer Außenanlagen, verlangen auch in den nächsten Jahren hohe Investitionen, diese steigern jedoch die Attraktivität unseres Immobilienbestandes und sichern somit den Bestand unserer Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 sind Zinsaufwendungen insgesamt in Höhe von T€ 77,3, im Vorjahr T€ 82,8, angefallen. Sondertilgungen waren aufgrund der bestehenden Darlehensverträge nicht möglich. Ein Darlehen wurde vertragsgemäß vollständig zurückgezahlt.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 34.310,58 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2020 beträgt € 300.777,78. Dieser Überschuss stellt eine Verzinsung von 4,08 % des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals dar.

Der Bilanzgewinn resultiert aus dem Jahresüberschuss 2020 in Höhe von € 300.777,78 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 33.632,80, abzüglich der Einstellung in die Ergebnismrücklagen über € 300.100,00.

Aus dem Jahresüberschuss 2020 in Höhe von € 300.777,78 sind mindestens 10 % gem. Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Folgende Einstellungen in die Ergebnismrücklagen wurden vorgenommen:

- in die gesetzliche Rücklage	€ 30.100,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 270.000,00
- in andere Ergebnismrücklagen	€ 0,00

Die gesamten Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2020 in die „Ergebnismrücklagen“ betragen somit € 300.100,00.

Verwaltung

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und dazu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat bestand am 31.12.2020 aus sechs Personen.

Die Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 von einem nebenamtlichen sowie einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied verwaltet.

weitere Mitarbeitende:	Vollzeit	Teilzeit
Mitarbeitende Verwaltung	-	2
Mitarbeitende Regie	-	1
geringfügig Beschäftigte	-	1

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit. Des Weiteren gilt der Dank dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Ein Dank gilt ebenso all den Mitgliedern, die durch Unterstützung und persönliches Engagement die Grundlagen des Genossenschaftsgedankens „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ mit Leben erfüllen.

Mitgliederwesen

Die Mitgliederzahlen orientieren sich im Wesentlichen an der Entwicklung der Mietverhältnisse. Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte im abgelaufenen Berichtszeitraum im üblichen und angemessenen Rahmen. Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um vier Mitglieder vermindert.

Gesamtentwicklung im Mitgliederbereich

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben EUR
2016	465	4.469	659.504,75
2017	464	4.389	655.673,48
2018	455	4.296	651.853,97
2019	467	4.394	659.027,96
2020	463	4.483	665.812,96

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben betrug 2020 € 1.438,04 und 2019 € 1.411,19 pro Mitglied.

Die Gesamtentwicklung in Zahlen

	Bilanzsumme EUR	Jahresüberschuss EUR	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust EUR
2016	12.453.241,35	544.628,84	57.787,72
2017	12.220.858,07	486.431,69	44.219,41
2018	13.334.427,93	572.551,77	16.771,18
2019	13.616.439,14	466.861,62	33.632,80
2020	12.947.183,00	300.777,78	34.310,58

Vermögensstruktur (in %)

	2016	2017	2018	2019	2020
Anlagevermögen	90,9	90,2	88,2	89,6	89,8
Umlaufvermögen	9,1	9,8	11,8	10,4	10,2
Rechnungsabgrenzungsposten	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Kapitalstruktur (in %)

	2016	2017	2018	2019	2020
Eigenkapital	47,1	51,9	51,9	54,2	59,4
Fremdkapital	52,5	47,6	47,7	44,6	40,2
Rückstellungen	0,4	0,5	0,4	1,2	0,4
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Der Vermögenszuwachs im Eigenkapital betrug im Geschäftsjahr € 314.518,43 oder 4,26 %. Die Verminderung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr € 843.463,61 oder 13,94 %.

Aktuelle allgemeine Lage und Situation

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland führt die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten in unser aller Sozialleben sowie im Wirtschaftsleben.

Glücklicherweise hat die Pandemie in dem Geschäftsbereich unserer Genossenschaft bisher keine großen Auswirkungen. Es ist uns jedoch bewusst, dass dies nicht bei allen unserer Mitglieder und Mieter so der Fall war und ist. Einige waren und sind gesundheitlich sowie finanziell betroffen.

Nennenswerte Mietausfälle aufgrund der Pandemie haben wir nicht zu verzeichnen. Dafür möchten wir uns bei unseren Mietern herzlich bedanken. Sie tragen somit wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft bei.

Trotz dieser für uns positiven Darstellung ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft zu rechnen. Wir gehen deshalb weiterhin davon aus, dass sich die Risiken und Folgen aus der Pandemie negativ auf unsere Abläufe im Geschäftsbetrieb sowie unsere Planungen, für z.B. die Bereiche Instandhaltung und Modernisierung, auswirken werden.

So mussten und müssen wir die Verzögerungen bei der Durchführung von geplanten Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten hinnehmen. Einige Firmen hatten ihre Leistungen, aufgrund der Einhaltung zur Einschränkung der Sozialkontakte und der damit verbundenen Behinderung in der Ausübung der täglichen Arbeit, stark reduziert bzw. ganz eingestellt. Die Arbeiten gelangten somit zu einem späteren Zeitpunkt zur Ausführung und die Fertigstellung hat sich entsprechend verzögert.

Das Risiko der Kostensteigerungen für Materialien und Arbeitszeiten ist real und bereits angekommen. Dieses ist aktuell überall in der Ausführung unserer Maßnahmen zu vermerken.

Die Geschwindigkeit der weiteren Entwicklungen auf dem Beschaffungsmarkt macht es schwierig, die Art und den Umfang der Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen.

Wir wünschen Ihnen und uns, trotz der derzeit noch immer schwierigen Situation für alle Betroffenen, alles erdenklich Gute und vor allem viel Gesundheit.

Bilanz zum 31. Dezember 2020			Aktiva
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.533.217,31		12.015.078,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	38.722,65		26.389,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.047,14	11.576.987,10	8.118,00
Finanzanlagen			
sonstige Ausleihungen		49.562,50	150.000,00
andere Finanzanlagen		500,00	5.547,36
Anlagevermögen insgesamt		11.627.049,60	12.205.133,52
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		788.485,14	759.470,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.938,07		16.406,93
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	879,45		256,48
Sonstige Vermögensgegenstände	28.826,26	44.643,78	9.759,15
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	487.004,48	487.004,48	625.394,18
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	18,00
Bilanzsumme		12.947.183,00	13.616.439,14

Bilanz zum 31. Dezember 2020			Passiva
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
-ausgeschiedenen Mitglieder	25.951,32		21.010,67
-verbleibenden Mitglieder	665.812,96		659.027,96
-aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.015,00	693.779,28	0,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 29.052,04)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	670.100,00		640.000,00
-davon aus Jahresüberschuss			
eingestellt: € 30.100,00			(50.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.270.000,00		4.000.000,00
-davon aus Jahresüberschuss			
eingestellt: € 270.000,00			(200.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	2.022.000,00		2.022.000,00
-eingestellt aus Jahresüberschuss (0,00)			(200.000,00)
		6.962.100,00	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag unverteilt	33.632,80		16.771,18
Jahresüberschuss	300.777,78		466.861,62
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	300.100,00	34.310,58	450.000,00
Eigenkapital insgesamt		7.690.189,86	7.375.671,43
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	48.700,00	48.700,00	169.715,45
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber			
- Kreditinstituten	4.276.894,25		5.136.704,24
Erhaltene Anzahlungen	839.729,56		865.103,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.000,86		24.418,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.788,99		38.056,45
Sonstige Verbindlichkeiten	16.879,48	5.208.293,14	6.770,05
Bilanzsumme		12.947.183,00	13.616.439,14

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2020 bis 31.12.2020			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	2.305.593,40		2.239.498,70
- aus der Betreuungstätigkeit	930,80		5.584,80
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.579,74	2.313.103,94	26,90
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		27.124,34	3.015,65
Sonstige betriebliche Erträge		20.560,38	13.202,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.235.865,11	1.025.994,77
Rohergebnis		1.124.923,55	1.235.333,69
Personalaufwendungen			
- Löhne und Gehälter	151.565,19		146.061,05
- Soziale Abgaben	18.538,62	170.103,81	22.814,71
Abschreibungen auf Sachanlagen		412.976,47	409.782,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		128.342,77	74.432,26
Erträge aus anderen Finanzanlagen		20,00	20,00
Erträge aus Ausleihungen		9.625,00	10.500,00
Sonstige Zinserträge		200,00	200,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		77.344,45	82.832,40
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.394,94	2.440,42
Ergebnis nach Steuern		341.606,11	507.689,95
Sonstige Steuern		40.828,33	40.828,33
Jahresüberschuss		300.777,78	466.861,62
Gewinnvortrag		33.632,80	16.771,18
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		300.100,00	450.000,00
Bilanzgewinn		34.310,58	33.632,80

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020
Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG, Poststr. 53a,
63607 Wächtersbach, Amtsgericht Hanau GnR 174

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 63607 Wächtersbach und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hanau unter Register Nummer 174.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von § 266 und § 275 HGB, nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform. Die Genossenschaft ist gem. § 267 Abs. 1 HGB i.V. m. § 336 Abs. 2 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen die eigenen Verwaltungsleistungen. Im Geschäftsjahr 2020 sind bei den Zugängen im Sachanlagevermögen keine Eigenleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen wurden gleichfalls nicht aktiviert. Erhaltene Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Dies betrifft im Geschäftsjahr 2020 einen erhaltenen Tilgungszuschuss über T€ 182,1 für die Modernisierung des Bestandsgebäudes Ysenburger Str. 15-19, 63607 Wächtersbach, im Rahmen des KfW-Programms KfW-Effizienzhaus 70.

Abschreibungen

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

- Grundstücke mit Wohnbauten
 - nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
 - für zwei modernisierte Gebäude der Poststr. 46-52 und Poststr. 38-42 wurde die Restnutzungsdauer im Jahr 1996 mit 40 Jahren bemessen
 - für zwei modernisierte Gebäude der Poststr. 39+41 wurde die Restnutzungsdauer im Jahr 2000 mit 60 Jahren bemessen.
 - für das modernisierte Gebäude Ysenburger Str. 15-19 wurde die Restnutzungsdauer im Jahr 2018 mit 42 Jahren bemessen
- Grundstücke mit Garagengebäuden
 - lineare Abschreibung mit 2 %, bzw. 4 % für ehemalige Neuzugänge
- Grundstücke mit Geschäftsbauten
 - lineare Abschreibung mit 2 %
- Betriebs- und Geschäftsausstattung
 - lineare Abschreibung zwischen 10 % und 20 %
- geringwertige Wirtschaftsgüter
 - Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen € 250,00 und € 1.000,00 netto wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und werden linear über 5 Jahre abgeschrieben
 - Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis € 800,00 netto wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben
- die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet

Umlaufvermögen

Die „Unfertigen Leistungen“ wurden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die angefallenen Betriebskosten Dritter, Eigenleistungen des Regiebetriebes sowie die Grundsteuer.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Laufzeiten und adäquaten Abzinssungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel Seite 20 dargestellt.

Unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind Grundstücke, Bauten und Stellplätze der Genossenschaft erfasst.

Unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ ist die Geschäftsstelle in der Poststr. 53 a in Wächtersbach erfasst.

Unter der Bilanzposition „Sonstige Ausleihungen“ ist ein Darlehen ausgewiesen, welches unsere Genossenschaft der Bioenergie Wächtersbach GmbH in Höhe von € 150.000,00 zur Verfügung gestellt hat. Gem. Vertrag konnte dieses Darlehen erstmals zum 31.12.2020 gekündigt werden. Diese Option hat der Darlehensnehmer gezogen. Es erfolgt die Rückzahlung zum 31.12.2020 über T€ 100,4. Der Restbetrag über T€ 49,5 kommt im April 2021 zur Auszahlung.

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von T€ 788,5, welche sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammensetzen, erfasst.

In der Bilanzposition „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind überwiegend Forderungen ausgewiesen, die sich insgesamt und in Bezug auf ihre Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wie folgt darstellen:

	Insgesamt <i>Vorjahr</i>	davon Restlaufzeit > 1 Jahr <i>Vorjahr</i>
Forderungen aus Vermietung	14.938,07 <i>16.406,93</i>	6.584,57 <i>1.863,36</i>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	879,45 <i>256,48</i>	0,00 <i>0,00</i>
sonstige Vermögensgegenstände	28.826,26 <i>9.759,15</i>	0,00 <i>0,00</i>
Summe	44.643,78 <i>26.422,56</i>	6.584,57 <i>1.863,36</i>

Die Rücklagen stellen sich insgesamt und im Bezug zum Vorjahr wie folgt dar:

Rücklagen:	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
- gesetzliche Rücklage	670.100,00	640.000,00
- Bauerneuerungsrücklage	4.270.000,00	4.000.000,00
- andere Ergebnismrücklage	2.022.000,00	2.022.000,00
	<u>6.962.100,00</u>	<u>6.662.000,00</u>

Die Rückstellungen stellen sich insgesamt und im Bezug zum Vorjahr wie folgt dar:

sonstige Rückstellungen:

- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, 3 Monate	0,00	125.715,45
- Rückstellung für Betriebskostenabrechnungen	15.000,00	15.000,00
- Rückstellung für Beitrag Berufsgenossenschaft	1.200,00	900,00
- Rückstellung für Prüfungskosten 2020	10.000,00	7.000,00
- Rückstellung für Mitgliederversammlungen 2019, 2020	4.000,00	2.000,00
- Rückstellung für Steuerberatung 2019, 2020	12.000,00	12.100,00
- Rückstellung für Erstellung Jahresabschluss 2020	1.500,00	2.000,00
- Rückstellung für Kosten der Archivierung 2020-2030	5.000,00	5.000,00
	<u>48.700,00</u>	<u>169.715,45</u>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Davon Restlaufzeit				Gesichert	Art der Sicherung*)
	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	4.276.894,25 5.136.704,24	569.137,42 572.705,26	1.743.853,77 2.060.061,69	1.963.903,06 2.503.937,29	4.276.894,25 5.136.704,24	GPR*) GPR*)
erhaltene Anzahlungen	839.729,56 865.103,30	839.729,56 865.103,30				
aus Vermietung	22.000,86 24.418,22	22.000,86 24.418,22				
aus Lieferungen und Leistungen	52.788,99 38.056,45	51.152,74 38.056,45	1.636,25 0,00			
sonstige Verbindlichkeiten	16.879,48 6.770,05	11.082,89 824,85	5.796,59 5.945,20			
	<u>5.208.293,14</u> <u>6.071.052,26</u>	<u>1.493.103,47</u> <u>1.501.108,08</u>	<u>1.751.286,61</u> <u>2.066.006,89</u>	<u>1.963.903,06</u> <u>2.503.937,29</u>	<u>4.276.894,25</u> <u>5.136.704,24</u>	
Vorjahreszahlen in Kursiv						
*) GPR Grundpfandrecht						

Anlagepiegel, Entwicklung des Anlagevermögens												
	Anschaffungskosten historisch €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Umbuchung 2020 (+/-) €	Anschaffungskosten 31.12.2020 €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Aenderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
								Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.763,42	0,00	0,00	0,00	4.763,42	4.763,42	0,00	0,00	0,00	4.763,42	0,00	0,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.409.372,02	0,00	73.251,43	0,00	21.336.120,59	9.394.293,49	408.609,79	0,00	0,00	9.802.903,28	11.533.217,31	12.015.078,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsjahres- und anderen Bauten	64.791,17	0,00	0,00	0,00	64.791,17	38.401,54	1.295,82	0,00	0,00	39.697,36	25.093,81	26.389,63
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.495,18	0,00	0,00	0,00	31.495,18	23.377,18	3.070,86	0,00	0,00	26.448,04	5.047,14	8.118,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	13.628,84	0,00	0,00	13.628,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.628,84	0,00
Sachanlagen gesamt	21.505.658,37	13.628,84	73.251,43	0,00	21.446.035,78	9.456.072,21	412.976,47	0,00	0,00	9.869.048,68	11.576.987,10	12.049.586,16
Finanzanlagen												
sonstige Ausleihungen	150.000,00	0,00	100.437,50	0,00	49.562,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.562,50	150.000,00
andere Finanzanlagen	5.612,92	0,00	5.047,36	0,00	565,56	65,56	0,00	0,00	0,00	65,56	500,00	5.547,36
Finanzanlagen gesamt	155.612,92	0,00	105.484,86	0,00	50.128,06	65,56	0,00	0,00	0,00	65,56	50.062,50	155.547,36
Anlagevermögen gesamt	21.666.034,71	13.628,84	178.736,29	0,00	21.500.927,26	9.460.901,19	412.976,47	0,00	0,00	9.873.877,66	11.627.049,60	12.205.133,52
*Werte wurden angepasst.												

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden erzielt aus:	2020	2019
	EUR	EUR
-Sollmieten	1.527.955,03	1.464.031,11
-Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten	<u>787.860,66</u>	<u>786.263,51</u>
	2.315.815,69	2.250.294,62
Erlösschmälerungen wg. Leerstand	<u>10.222,29</u>	<u>10.795,92</u>
	<u><u>2.305.593,40</u></u>	<u><u>2.239.497,70</u></u>

Die „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ von T€ 7,5 resultieren im Wesentlichen im Geschäftsjahr aus der Vergütung für die Erzeugung von Strom unserer PV-Anlagen mit Volleinspeisung ins Netz.

Die „Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen“ betrifft ausschließlich die Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus höheren umlagefähigen Kosten.

Unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind im Wesentlichen die Erstattungen von Versicherungen aus Schadenfällen in Höhe über T€ 13,7, ein Baukostenzuschuss über T€ 4,0, Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen über T€ 1,7, der Auflösung von Rückstellungen und Eintrittsgeldern über T€ 1,1 ausgewiesen.

Die „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ beinhalten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und hier insbesondere:

	EUR	EUR
-Betriebskosten	768.299,85	741.846,78
-Instandhaltungskosten	<u>467.565,26</u>	<u>284.147,99</u>
	<u><u>1.235.865,11</u></u>	<u><u>1.025.994,77</u></u>

In den „Personalaufwendungen“ sind sämtliche Löhne, Gehälter sowie die sozialen Abgaben aller in 2020 tätigen Mitarbeitenden enthalten.

Die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von € 412.976,47 ergeben sich aus dem Anlagenspiegel Seite 20.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ bestehen aus den sächlichen Verwaltungskosten des Betriebes und des Unternehmens wie z.B. Sachversicherungen, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Beiträgen, Beratungskosten, EDV-Kosten sowie Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen.

Unter den „Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen“ sind die Zinserträge aus dem an die Bioenergie Wächtersbach GmbH vergebenen Darlehen ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthält den Zinsertrag aus der Abzinsung für Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von € 200,00.

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält im Wesentlichen die Zinsen für Objektfinanzierungsmittel über T€ 75,4 sowie Negativzinsen für Guthaben bei Banken über T€ 1,9.

Die Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ weist die im Geschäftsjahr geleisteten Steuerzahlungen aus.

Unter der Position „Sonstige Steuern“ sind die Grundsteuer für unsere Grundstücke sowie die KFZ- Steuer ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Mit den Finanzanlagen an

- der Genossenschaft für seniorenfreundliches Wohnen Klostergarten eG i.L. ist eine Haftsumme von € 0,0 (i.V. 5.047,36),
- der VR Bank Main-Kinzig-Büdingen eG ist eine Haftsumme von € 500,00, verbunden.

Diese Finanzanlagen stellen aufgrund der geringen Höhe kein wesentliches Risiko für unsere Genossenschaft dar.

Für den Ausbau unseres Verwaltungsgebäudes wurde im Jahr 2020 der Architektenvertrag mit einem Honorar über T€ 51,8 geschlossen. Für diese Leistungen sind im Jahr 2020 T€ 13,6 geflossen. Zahlungen diesbezüglich sowie alle weiteren Beauftragungen für die erforderlichen Bauleistungen, erfolgen im Jahr 2021 und führen im Jahr 2021 zu einem Mittelabfluss.

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht eingetreten.

Die weltweite SARS-CoV 2 Pandemie hatte bisher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft.

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeitenden betrug im Jahr 2020:

kaufmännische Mitarbeitende	-- vollbeschäftigt	2 Teilzeitbeschäftigte
Regiebetrieb	-- vollbeschäftigt	1 Teilzeitbeschäftigte
		1 geringfügig Beschäftigte

Mitgliederbewegung

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr 2020 stellt sich wie folgt dar:

Bestand am 01.01.2020	467 Mitglieder mit 4.394 Anteilen
Zugänge	<u>15 Mitglieder mit 270 Anteilen</u>
	482 Mitglieder mit 4.664 Anteilen
Abgänge	<u>19 Mitglieder mit 181 Anteilen</u>
Bestand am 31.12.2020	<u>463 Mitglieder mit 4.483 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 6.785,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf € 74.710,00. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 um € 2.325,00 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2020 bestehen gegen den Vorstand sowie gegen den Aufsichtsrat keine Forderungen oder Verbindlichkeiten.

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

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Der zuständige Prüfungsverband ist der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstr. 62 in 60486 Frankfurt/Main.

Dem Vorstand gehören an:

Reinhard Hauck
Grit Knöfel

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Stefan Ommert (Vorsitzender)
Andreas Kailing (stellvertretender Vorsitzender)
Ralf Stöckner
Andreas Rieser
Andreas Weiher
Thomas Joffroy

Weitere Angaben

Aufgrund der Corona-Pandemiesituation hat die ordentliche Mitgliederversammlung für die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 im Jahr 2020 nicht stattgefunden. Der Aufsichtsrat hat gesetzeskonform die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 im Jahr 2020 vorgenommen. Die Dynamik der Pandemie sowie die damit einhergehenden Einschränkungen und Verordnungen ließen eine Präsenzveranstaltung nicht zu.

Auch für die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 in 2021 ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass eine fristgerechte Präsenzveranstaltung zum 30.06.2021 nicht stattfinden kann. Es wird sich daher kritisch mit den gebotenen Alternativen beschäftigt. Über die entsprechenden Entwicklungen werden wir informieren.

Billigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2020

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der derzeit gültigen Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2020 in Höhe von € 300.777,78 sowie dem Vortrag aus dem Bilanzgewinn 2019 in Höhe von € 33.632,80, einen Betrag von € 300.100,00 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 unter Billigung der Vorwegzuweisung und deren Verteilung wie folgt vorgeschlagen.

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in

- in die gesetzliche Rücklage	€ 30.100,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 270.000,00
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 0,00

sowie den daraus resultierenden


- Bilanzgewinn in Höhe von	€ 34.310,58
----------------------------	-------------

auf neue Rechnung vorzutragen.

Wächtersbach, den 31. Dezember 2020

26. Mai 2021

Der Vorstand:


.....
(Reinhard Hauck)


.....
(Grit Knöfel)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG im Geschäftsjahr 2020 satzungsgemäß gefördert und laufend überwacht.

Er hat sich, sowohl in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, als auch in seinen eigenen Sitzungen und Prüfungshandlungen, eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und Geschäftsentwicklung informiert.

Im Jahr 2020 haben wir uns intensiv mit der Erweiterung unseres Verwaltungsgebäudes befasst. Wir haben die Notwendigkeit erkannt und der Maßnahme zugestimmt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat bestätigt als Ergebnis der pflichtgemäßen Prüfung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt wurde. Es werden keine Einwendungen erhoben.

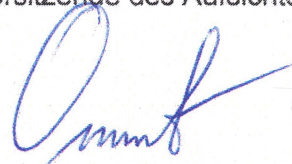
Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

In diesem Jahr scheiden satzungs- und turnusgemäß Herr Ralf Stöckner sowie Herr Andreas Rieser aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Stöckner sowie von Herrn Rieser ist zulässig. Beide Herren stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitenden der Genossenschaft für die geleistete Arbeit, sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wächtersbach, den 26. Mai 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:



(Stefan Ommert)