

# Geschäftsbericht 2021



*„Ein sicheres Zuhause“*

## **Gemeinnützige Wohnungsbau- Genossenschaft Wächtersbach eG**

Poststr. 53a, 63607 Wächtersbach

63607 Wächtersbach

Tel.: 06053-1809 ● Fax: 06053-70367

E-mail: [info@gewobau-waechtersbach.de](mailto:info@gewobau-waechtersbach.de)

Homepage: [www.gewobau-waechtersbach.de](http://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

<b>Firma</b>	Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG Poststr. 53 a, 63607 Wächtersbach
<b>Gründungsdatum</b>	13. Januar 1949
<b>Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Hanau Nr. 174
<b>Geschäftsbereich</b>	Wächtersbach
<b>Satzung gültig in der Fassung vom</b>	26.06.2019
<b>Steuerstatus</b>	steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht
<b>Zahl Mitglieder zum 31.12.2021</b>	449
<b>Höhe eines Geschäftsanteils</b>	€ 155,00
<b>Anzahl der Geschäftsanteile am 31. Dezember 2021</b>	4.381
<b>Höhe des Geschäftsguthabens am 31. Dezember 2021</b>	€ 656.002,71
<b>gekündigtes Geschäftsguthaben am 31.12.2021</b>	€ 38.073,06
<b>Höchstzahl Anteile je Mitglied</b>	100
<b>Kündigungsfrist Geschäftsanteile</b>	1 Jahr (jeweils beginnend am 01.01. zum 31.12.)
<b>Bilanzsumme per 31. Dezember 2021</b>	€ 12.873.599,10
<b>Wohnungsbauleistung bis 31.12.2021</b>	342 Wohnungen 70 Eigenheime 4 gewerbliche Einheiten 72 Garagen und 180 Stellplätze 1 eigen genutztes Bürogebäude
<b>Gesamtnutzfläche</b>	21.266 m <sup>2</sup> Wohnfläche 228 m <sup>2</sup> Nutzfläche Gewerbe

**Aufwendungen im Bestand 2021**

Sanierungen und Instandhaltungen Aufwand T€ 374,0

**Bauprogramm:****2021**

- Modernisierung und Renovierung der Treppenhäuser der Gebäude in der Lauterbacher Str. 1 - 7, Aufwand T€ 105,0
- Ausstattung Gebäude Main-Kinzig-Str. 8+10 und Chatilloner Str. 2-8 mit PV-Anlagen zur Volleinspeisung, Aufwand T€ 146,6
- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- Ankauf Grundstück Heegstraße zur Schaffung weiterer Stellplätze, Aufwand T€ 40,4
- Ausbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Poststr. 53a, 63607 Wächtersbach, Aufwand T€ 438,0

**2022**

- Neubau Doppelgarage für Regiebetrieb, geschätzte Kosten T€ 30,0
- Ausbau Stellplatzbereich Bahnhofstr. 55 und Heegstr. 14+16, geschätzte Kosten T€ 80,0
- Schaffung von zwei Spielplätzen. Geschätzte Kosten T€ 85,0
- 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

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

### Geschäftsräume und Kontakt

Poststr. 53 a	63607 Wächtersbach
Telefon:	06053-1809
Telefax:	06053-70367
E-mail:	<a href="mailto:info@gewobau-waechtersbach.de">info@gewobau-waechtersbach.de</a>
Homepage:	<a href="http://www.gewobau-waechtersbach.de">www.gewobau-waechtersbach.de</a>

# 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 31.12.2021

- 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 272 frei finanzierte Genossenschaftswohnungen. 70 Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung. Dies ist ein Anteil von 20,47%.

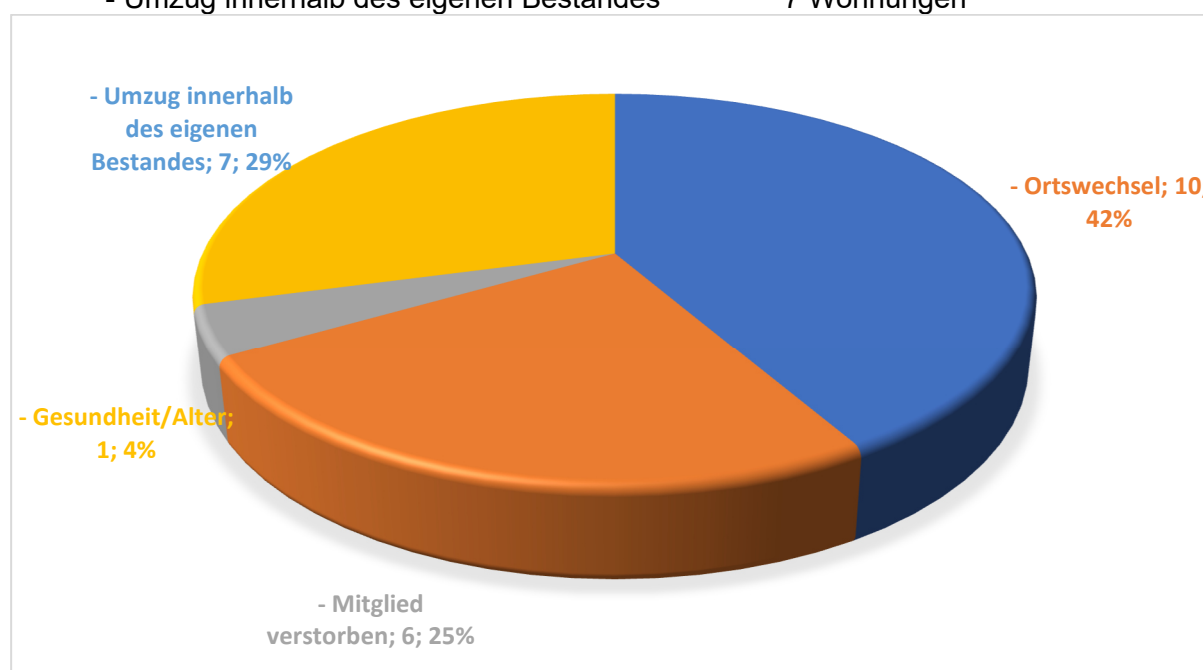
Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestattetem und bezahlbarem Wohnraum ist unverändert hoch.

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 2021 wurden insgesamt 24 Wohnungen gekündigt (i.Vj. 26). Die Fluktuation verringerte sich von 7,60 % im Jahr 2020 auf 7,02 % im Jahr 2021. Davon betreffen sieben Wohnungskündigungen einen Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Um den Wohnungswechsel im eigenen Bestand bereinigt, fanden 17 Wohnungskündigungen statt. Somit betrug unsere bereinigte Fluktuationsquote 4,97%.

Die Wechsel beruhen auf:

- |   |              |
|---|--------------|
| - Ortswechsel                           | 10 Wohnungen |
| - Mitglied verstorben                   | 6 Wohnungen  |
| - Gesundheit / Alter                    | 1 Wohnungen  |
| - Umzug innerhalb des eigenen Bestandes | 7 Wohnungen  |



Im Vergleich dazu betrug die Fluktuationsquote der hessischen Wohnungsunternehmen insgesamt 6,8 %, in Deutschland sowie rechtsformspezifisch bei Wohnungsbaugenossenschaften 7,1 % zum Vergleichsjahr 2020.

Zum Jahresende 2021 betrug die Leerstandsquote 0,87 %, das entspricht drei zum Stichtag 31.12.2021 nicht vermieteter Wohnungen. Leerstände im laufenden Geschäftsjahr traten bei Mieterwechseln und somit modernisierungsbedingt auf. Die Anschlussvermietung war gegeben.

Aus den Leerständen im Jahr 2021 resultieren Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von € 6.436,48. Dies entspricht einem Mietausfall von 0,42 % im Verhältnis zur Gesamtsumme aus den Umsatzerlösen aus Sollmieten.

Im Geschäftsjahr 2021 resultieren aus der Uneinbringlichkeit von Forderungen aus Mieten und Umlagen sowie sonstigen Forderungen aus Mietverhältnissen sowie deren Abschreibung, Verluste in Höhe von T€ 2,4. Weitere Verluste aus Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit aus noch im Jahr 2021 nicht abgeschlossenen Verfahren, werden im Jahr 2022 in Höhe von derzeit ca. T€ 0,7 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 und Parkmöglichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich bei Mieterwechsel sowie nach Modernisierung moderat erhöht.

## **Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit**

### **Instandhaltung und Sanierung**

Für die Bestandspflege und Instandhaltung sind weiterhin, so auch im Geschäftsjahr 2021, enorme finanzielle Belastungen zu tragen. Diese Kosten sind im Geschäftsjahr 2021 aufgrund steuerlicher Vorschriften nicht aktivierungsfähig und belasten somit die Gewinn- und Verlustrechnung.

Laufende Instandhaltungsarbeiten wurden den Erfordernissen entsprechend überwiegend durch Fremdfirmen ausgeführt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt € 373.980,09 für die Instandhaltung, das heißt Material- und Lohnkosten, aufgewendet.

Die Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2021 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, beinhalten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2021 je m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche durchschnittlich € 17,40; im Vorjahr € 21,75.

So stand das Berichtsjahr 2021 wiederum im Zeichen baulicher Maßnahmen, Modernisierungen und Instandhaltungen.

Diese umfassten u.a. die Bereiche der

- **Chatilloner Str. 2, Main-Kinzig-Str. 8+10:** Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zur Volleinspeisung ins Netz, Investitionssumme T€ 146,6
- **Lauterbacher Str. 1, 3, 5, 7:** Treppenhaussanierungen mit Erneuerung der Haustür- und Briefkastenanlagen, der Erneuerung der Elektroinstallation, dem Einbau von Gegensprechanlagen, Abschluss der Maßnahme im Juni 2021, Investitionssumme T€ 105,0
- **Bereich Heegstraße 14+16:** Ankauf Grundstück zur Schaffung weiterer Stellplätze, Investitionssumme T€ 40,4
- **Poststr. 53a:** Ausbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes, 63607 Wächtersbach, Investitionssumme T€ 438,00
- **gesamter Gebäudebestand**  
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel

### Neubautätigkeit 2021

#### Ausbau des Verwaltungsgebäudes

Seit April 2021 erfolgte der Ausbau unseres Verwaltungsgebäude in der Poststr. 53 a in 63607 Wächtersbach in ökologischer Holzbauweise mit hoher Energieeffizienz. Es wurden Investitionskosten von rd. T€ 438,0 aufgewendet, eingeplant waren 450,0. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte planungsgemäß Ende September 2021.

Die Maßnahme wurde von Rack Architekten GmbH, Herzbachweg 21, 63571 Gelnhausen, geplant und betreut.

Mit diesem Ausbau schaffen wir 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 einer permanenten Kontrolle. Das Risikomanagementsystem ist der Größe der Genossenschaft angemessen und darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft zu sichern.

Der bei Wohnungswechseln anfallende Finanzierungsbedarf ist in seiner Spannweite kalkulier- und überschaubar. 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. 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.

Wir sind bestrebt, die verschiedensten politischen, gesellschaftlichen, demografischen, energetischen und ökologischen Herausforderungen, im Kontext zu bezahlbarem Wohnraum, umzusetzen.



Wie bereits in den letzten beiden Jahren erfordert das Thema „Corona“ weiterhin besondere Aufmerksamkeit mit all seinen Auswirkungen auf die Arbeitswelt, die globalen Lieferketten, die sozialen Kontakte, die Einkommenssituation der Bevölkerung, der Inflation, sowie den allgemeinen Preissteigerungen in allen Bereichen unseres täglichen Lebens.

Diese negativen Auswirkungen betreffen unsere Genossenschaft ebenso z.B. durch massive Preissteigerungen für Handwerkerleistungen, Materialien, Rohstoffe, usw. Der Mangel an Personal und Material bedingte zeitliche Verschiebungen und Verzögerungen in den Abläufen. Weiterhin haben sich Brennstoffe und Strom für alle Bezieher verteuert. Nicht zuletzt durch das irrsinnige Kriegsgeschehen in Europa, haben sich all die negativen Einflüsse weiter verstärkt. Diese Risiken bedürfen deshalb einer engmaschigen Betrachtung und Bewertung.

## 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 weiterhin 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.

Leider ist und war es unserer Genossenschaft in den 73 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 sowie die massiv gestiegenen Baukosten, stehen derzeit einer bezahlbaren Wohnraumschaffung entgegen. Diese Entwicklung ist als besorgniserregend zu bezeichnen.

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 zukünftig eine Verdichtungsbebauung unserer genossenschaftseigenen Grundstücke geplant.

Aktuell errichten wir zwei neue Kinderspielplätze im Bereich der Grünflächen Bahnhofstraße – Mittelweg – Heegstraße sowie Im Ziegelgarten 36+38. Diese Maßnahmen sind durch die Aufforderung der Bauverwaltung des MKK sowie der Stadt Wächtersbach zur Schaffung von Spielplätzen innerhalb unseres genossenschaftlichen Bestandes bedingt. Auch hier ist insbesondere auf die Einhaltung etlicher Bau- und Erhaltungsvorschriften zu achten. Wir freuen uns jedoch, für unsere Kinder neuen und attraktiven Spielraum zu schaffen.

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.

## Wirtschaftliche Lage und Verwaltung

### Finanzlage

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

Im Jahr 2021 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 2021 sind Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 56.480,25, im Vorjahr T€ 77,3, angefallen. Sondertilgungen waren aufgrund der bestehenden Darlehensverträge nicht möglich. Weiterhin sind Aufwendungen für Verwahrenentgelte für Guthaben bei Banken in Höhe von € 3.123,01 berechnet worden.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 20.530,45 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2021 beträgt € 416.219,87. Dieser Überschuss stellt eine Verzinsung von 5,98 % des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals dar.

Der Bilanzgewinn resultiert aus dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von € 416.219,87 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 34.310,58, abzüglich der Einstellung in die Ergebnisrücklagen über € 430.000,00.

Aus dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von € 416.219,87 sind mindestens 10 % gem. Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Folgende Einstellungen in die Ergebnisrücklagen wurden vorgenommen:

- in die gesetzliche Rücklage	€ 41.700,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 330.000,00
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 44.519,87
Einstellung aus dem Gewinnvortrag aus 2020	
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 13.780,13

Die gesamten Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2021 in die „Ergebnisrücklagen“ betragen somit € 430.000,00.

## 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 31.12.2021 aus sechs Personen.

Die Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2021 von einem hauptamtlichen sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied verwaltet.

<b>weitere Mitarbeitende:</b>	<b>Vollzeit</b>	<b>Teilzeit</b>
Mitarbeitende Verwaltung	-	1
Mitarbeitende Regie	- 1	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 14 Mitglieder vermindert.

### Gesamtentwicklung im Mitgliederbereich

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>	<b>Geschäftsguthaben €</b>
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
2021	449	4.381	656.002,71

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben betrug 2021 € 1.461,03, 2020 € 1.438,04 pro Mitglied.

## Die Gesamtentwicklung in Zahlen

	<b>Bilanzsumme EUR</b>	<b>Jahresüberschuss EUR</b>	<b>Bilanzgewinn/ Bilanzverlust EUR</b>
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
2021	12.873.599,10	416.219,87	20.530,45

**Vermögensstruktur (in %)**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Anlagevermögen	90,2	88,2	89,6	89,8	91,4
Umlaufvermögen	9,8	11,8	10,4	10,2	8,6
Rechnungsabgrenzungsposten	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

**Kapitalstruktur (in %)**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Eigenkapital	51,9	51,9	54,2	59,4	63,0
Fremdkapital	47,6	47,7	44,6	40,2	36,6
Rückstellungen	0,5	0,4	1,2	0,4	0,4
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Der Vermögenszuwachs im Eigenkapital betrug im Geschäftsjahr € 416.516,36 oder 5,24%. Die Verminderung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr € 524.586,91 oder 12,27 %.

**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. Die pandemiebedingten Maßnahmen zum Gesundheitsschutz haben zu massiven Einschnitten in unsere bis dato gewohnten Freiheiten geführt. Dies betraf alle Lebensbereiche unserer Mitglieder aber führte eben auch zu Einschränkungen im Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft.

Wir haben jedoch immer versucht, für Sie erreichbar zu sein und wir haben den Eindruck, dass dies mit viel Engagement und Energie gut gelungen ist. Unsere Mitarbeitenden sowie der Vorstand unserer Genossenschaft haben unter den erschwerten Pandemiebedingungen den Geschäftsbetrieb und die Infrastrukturen im Bestand aufrechterhalten, die Bewohner in schwierigen Situationen unterstützt sowie mit Serviceleitungen umfassend versorgt.

Im Moment ist trotz des lebhaften Infektionsgeschehens, Dank der vorhandenen Impfstoffe und der bisher halbwegs akzeptablen Impfbereitschaft in unserer Bevölkerung, ein Stück „Normalität“ in unser aller Leben zurückgekehrt, obwohl bei der Immunisierung gegen die gefährliche Viruserkrankung noch Luft nach oben vorhanden ist. Es bedarf wohl noch mehr an Aufklärung und vor allem Vernunft.

Glücklicherweise hatte die Pandemie bisher im Geschäftsbereich unserer Genossenschaft keine größeren wirtschaftlichen 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 und finanziell betroffen. Viele Menschen haben sich in dieser schwierigen Zeit überwiegend in ihrem Zuhause als Lebensmittelpunkt aufgehalten und wo notwendig auch ihren Arbeitsplatz vorübergehend eingerichtet.

Unter diesem Aspekt rückt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum noch weiter in den Fokus des gesellschaftlichen Handelns und somit der politisch Verantwortlichen. Der Druck zur Findung von Lösungen zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums steigt. Die Situation stellt sich jedoch im Allgemeinen aufgrund der Beschaffungssituation von bezahlbaren Grundstücken, der baurechtlichen Vorschriften sowie der massiv gestiegenen Baukosten, als weiterhin schwierig dar.

Nennenswerte Mietausfälle aufgrund der Pandemie haben wir nicht zu verzeichnen. Dafür möchten wir uns bei unseren Mietern und Mitgliedern erneut 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.

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 die Kalkulierung von Maßnahmen sowie eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen in Art und Umfang vage.

### **Energiepreise und drohende Energieversorgungs Krise**

Uns alle beschäftigt derzeit die drohende Energiekrise sowie die damit einhergehenden aktuell explodierenden Energiepreise. Nicht zuletzt der Krieg Russlands in der Ukraine, und somit mitten in Europa, hat die seit Jahren steigenden Energiekosten weiter angeheizt.

Die Unsicherheit bezüglich der drohenden Versorgungsengpässe nimmt zu und hält die Wohnungswirtschaft in Atem. Es wird in der Politik, der Wirtschaft und der Gesellschaft intensiv diskutiert welche Vorkehrungen zu treffen sind, wenn die Gaslieferungen aus Russland weiter verknappt werden bzw. ganz entfallen. Die Gasspeicher sind derzeit für den Winter nicht ausreichend gefüllt.

Unser Wohnungsbestand wird zwar mit Fernwärme aus Holzhackschnitzeln durch die Bioenergie Wächtersbach GmbH versorgt, jedoch dient das Gas nicht nur zum Heizen von Wohnungen und Gebäuden, sondern wird ebenso für die Erzeugung von Strom und für die Wirtschaft zur Erzeugung von Produkten benötigt. Neben der Versorgungssicherheit für uns alle stehen auch die drohenden finanziellen Belastungen für die Gesellschaft, d.h. auch für Sie als Mieter und Verbraucher, im Fokus.

Nach den vorherrschenden Prognosen des GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft), droht einer vierköpfigen Familie aufgrund der steigenden Energiepreise eine Mehrbelastung von € 2.000,00 bis 5.000,00 im Jahr. An Lösungen, wie Unterstützungen für betroffene Verbraucher und Haushalte aussehen könnten, wird derzeit in den politischen Gremien im Bund beraten. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände setzen sich ebenfalls für die Belange der Wohnungsunternehmen und deren Mieter auf Bundesebene ein. Es müssen Lösungen gefunden werden, die die Belastungen für alle Betroffenen, d. h. Vermieter und Mieter, möglichst geringhalten und die solidarisch sind.

Die derzeitige Situation zeigt deutlich, dass Ressourcen endlich sind! Wir alle müssen die reichlich vorhandenen Einsparpotentiale zur Einsparung von jeglichen Rohstoffen vermehrt und umfassend nutzen und somit unsere Umwelt schonen und schützen.

Wir werden die Entwicklung weiterhin genau verfolgen und dann entsprechend situationsbedingt reagieren. Derzeit ist nur „ein Fahren auf Sicht“ möglich.

Wir wünschen Ihnen und uns, trotz der derzeit für uns alle vielfältig schwierigen Situationen, alles erdenklich Gute und vor allem viel Gesundheit.

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>			<b>Aktiva</b>
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.319.784,35		11.533.217,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	403.847,42		38.722,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.300,12	11.769.931,89	5.047,14
<b>Finanzanlagen</b>			
sonstige Ausleihungen		0,00	49.562,50
andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		11.770.431,89	11.627.049,60
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		797.853,53	788.485,14
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	5.511,12		14.938,07
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.259,38		879,45
Sonstige Vermögensgegenstände	44.908,97	54.679,47	28.826,26
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	250.634,21	250.634,21	487.004,48
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>12.873.599,10</b>	<b>12.947.183,00</b>

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>			<b>Passiva</b>
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
-ausgeschiedenen Mitglieder	36.387,41		25.951,32
-verbleibenden Mitglieder	656.002,71		665.812,96
-aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.685,65	694.075,77	2.015,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 23.052,29)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	711.800,00		670.100,00
-davon aus Jahresüberschuss eingestellt € 41.700,00			(30.100,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.600.000,00		4.270.000,00
-davon aus Jahresüberschuss eingestellt € 330.000,00			(270.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	2.080.300,00		2.022.000,00
- davon eingestellt aus Jahresüberschuss € 44.519,87			(0,00)
- davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vj € 13.780,13			
		7.392.100,00	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag unverteilt	34.310,58		33.632,80
Jahresüberschuss	416.219,87		300.777,78
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	430.000,00	20.530,45	300.100,00
Eigenkapital insgesamt		8.106.706,22	7.690.189,86
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	51.055,00	51.055,00	48.700,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber			
- Kreditinstituten	3.752.307,34		4.276.894,25
Erhaltene Anzahlungen	840.174,90		839.729,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.912,87		22.000,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104.196,24		52.788,99
Sonstige Verbindlichkeiten	7.246,53	4.715.837,88	16.879,48
<b>Bilanzsumme</b>		<b>12.873.599,10</b>	<b>12.947.183,00</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2021 bis 31.12.2021</b>			
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	2.345.810,89		2.305.593,40
- aus der Betreuungstätigkeit	0,00		930,80
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.244,48	2.355.055,37	6.579,74
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b> (im Vorjahr Bestandserhöhung)		9.368,39	27.124,34
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		20.928,07	20.560,38
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.148.538,56	1.235.865,11
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		696,89	0,00
<b>Rohergebnis</b>		1.236.116,38	1.124.923,55
<b>Personalaufwendungen</b>			
- Löhne und Gehälter	175.061,07		151.565,19
- Soziale Abgaben	33.861,52	208.922,59	18.538,62
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		413.921,40	412.976,47
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		93.534,39	128.342,77
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		117,64	20,00
<b>Erträge aus Ausleihungen</b>		437,50	9.625,00
<b>Sonstige Zinserträge</b>		200,00	200,00
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		59.603,26	77.344,45
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		3.689,29	4.394,94
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		457.200,59	341.606,11
<b>Sonstige Steuern</b>		40.980,72	40.828,33
<b>Jahresüberschuss</b>		416.219,87	300.777,78
<b>Gewinnvortrag</b>		34.310,58	33.632,80
<b>Einstellungen in die Ergebnisrücklagen</b>		430.000,00	300.100,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>20.530,45</b>	<b>34.310,58</b>



**Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021**  
**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 2021 sind bei den Zugängen im Sachanlagevermögen keine Eigenleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen wurden gleichfalls nicht aktiviert. Erhaltene Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Zuschüsse sind im Geschäftsjahr 2021 nicht angefallen.

**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, Betriebseinrichtungen
  - lineare Abschreibung zwischen 5 % und 33,33 %
- 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 werden 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.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt. 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 Abzinsungssätzen 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 erfolgte die Rückzahlung zum 31.12.2020 über T€ 100,4 sowie des Restbetrages über T€ 49,5 im April 2021.

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von T€ 797,9, 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	5.511,12 <i>14.938,07</i>	1.259,51 <i>6.584,57</i>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.259,38 <i>879,45</i>	3.600,06 <i>0,00</i>
sonstige Vermögensgegenstände	44.908,97 <i>28.826,26</i>	0,00 <i>0,00</i>
<b>Summe</b>	<b>54.679,46</b> <i>44.643,78</i>	<b>4.859,57</b> <i>6.584,57</i>

Die Einstellungen bzw. Vorwegzuweisungen zu den Ergebnismrücklagen aus dem Jahresüberschuss stellen sich insgesamt und im Bezug zum Vorjahr wie folgt dar:

<b>Rücklagen:</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	EUR	EUR
- gesetzliche Rücklage	711.800,00	670.000,00
- Bauerneuerungsrücklage	4.600.000,00	4.270.000,00
- andere Ergebnismrücklage	2.080.300,00	2.022.000,00
	<u>7.392.100,00</u>	<u>6.962.100,00</u>

Es wird auf den gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 25.05.2022 unter Abschnitt E, sonstige Angaben, dieses Anhangs verwiesen.

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

<b>sonstige Rückstellungen:</b>		
- Rückstellung für Betriebskostenabrechnungen	15.000,00	15.000,00
- Rückstellung für Beitrag Berufsgenossenschaft	1.400,00	1.200,00
- Rückstellung für Prüfungskosten 2021	21.155,00	10.000,00
- Rückstellung für Mitgliederversammlungen 2021	1.000,00	4.000,00
- Rückstellung für Steuerberatung 2021	6.000,00	12.100,00
- Rückstellung für Erstellung Jahresabschluss 2021	1.500,00	1.500,00
- Rückstellung für Kosten der Archivierung 2021-2031	5.000,00	5.000,00
	<u>51.055,00</u>	<u>48.700,00</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	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Gesichert	Art der Sicherung*)
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	3.752.307,34	561.647,52	1.415.488,97	1.775.170,85	3.752.307,34	GPR*)
	4.276.894,25	569.137,42	1.743.853,77	1.963.903,06	4.276.894,25	GPR*)
erhaltene Anzahlungen	840.174,90	840.174,90				
	839.729,56	839.729,56				
aus Vermietung	11.912,87	11.912,87				
	22.000,86	22.000,86				
aus Lieferungen und Leistungen	104.196,24	102.559,99	1.636,25			
	52.788,99	51.152,74	1.636,25			
sonstige Verbindlichkeiten	7.246,53	1.532,07	5.714,46			
	16.879,48	11.082,89	5.796,59			
	<u>4.715.837,88</u>	<u>1.517.827,35</u>	<u>1.422.839,68</u>	<u>1.775.170,85</u>	<u>3.752.307,34</u>	
	<u>5.208.293,14</u>	<u>1.493.103,47</u>	<u>1.751.286,61</u>	<u>1.963.903,06</u>	<u>4.276.894,25</u>	
Vorjahreszahlen in Kursiv						
*) GPR Grundpfandrecht						

<b>Anlagespiegel, Entwicklung des Anlagevermögens</b>												
	Anschaffungskosten historisch €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Umbuchung 2021 (+/-) €	Anschaffungskosten 31.12.2021 €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 €
								Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	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
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.336.120,59	191.368,36	0,00	0,00	21.527.488,95	9.802.903,28	404.801,32	0,00	0,00	10.207.704,60	11.319.784,35	11.533.217,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.791,17	383.309,34	0,00	0,00	448.100,51	39.697,36	4.555,73	0,00	0,00	44.253,09	403.847,42	25.093,81
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.495,18	45.817,33	0,00	0,00	77.312,51	26.448,04	4.564,35	0,00	0,00	31.012,39	46.300,12	5.047,14
Bauvorbereitungskosten	13.628,84	2.254,15	0,00	-15.882,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.628,84
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>21.446.035,78</b>	<b>622.749,18</b>	<b>0,00</b>	<b>-15.882,99</b>	<b>22.052.901,97</b>	<b>9.869.048,68</b>	<b>413.921,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.282.970,08</b>	<b>11.769.931,89</b>	<b>11.576.987,10</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
sonstige Ausleihungen	49.562,50	0,00	49.562,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.562,50
andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
Finanzanlagen gesamt	50.062,50	0,00	49.562,50	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	50.062,50
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>21.500.861,70</b>	<b>622.749,18</b>	<b>49.562,50</b>	<b>-15.882,99</b>	<b>22.056.165,39</b>	<b>9.873.812,10</b>	<b>413.921,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.287.733,50</b>	<b>11.770.431,89</b>	<b>11.627.049,60</b>

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden erzielt aus:	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	EUR	EUR
-Sollmieten	1.537.073,92	1.527.955,03
-Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten	<u>819.381,59</u>	<u>787.860,66</u>
	2.356.455,51	2.315.815,69
Erlösschmälerungen wg. Leerstand	<u>10.644,62</u>	<u>10.222,29</u>
	<u><u>2.345.810,89</u></u>	<u><u>2.305.593,40</u></u>

Die „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ von T€ 9,2 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.

Unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind im Wesentlichen die Erstattungen von Versicherungen aus Schadenfällen in Höhe über T€ 11,0, die Erträge aus abgeschriebenen Forderungen über T€ 1,4 sowie aus der Auflösung von Rückstellungen und Eintrittsgeldern über T€ 4,0, ausgewiesen.

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

	EUR	EUR
-Betriebskosten	774.558,47	768.299,85
-Instandhaltungskosten	<u>373.980,09</u>	<u>467.565,26</u>
	<u><u>1.148.538,56</u></u>	<u><u>1.235.865,11</u></u>

In den „Personalaufwendungen“ sind sämtliche Löhne, Gehälter sowie die sozialen Abgaben aller in 2021 tätigen Mitarbeitenden enthalten.

Die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von € 413.921,40 ergeben sich aus dem Anlagenspiegel Seite 20.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von T€ 93,5 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 Beteiligungen“ sind die Zinserträge aus dem an die Bioenergie Wächtersbach GmbH vergebenen Darlehen über € 437,50 ausgewiesen.

Unter den „Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen“ sind Erträge aus der Liquidation aus der Beteiligung an der Genossenschaft für seniorenfreundliches Wohnen Klostersgarten eG Bad Soden-Salmünster sowie die Dividende aus der Beteiligung an der VR Bank MKB eG über insgesamt € 117,64 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.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält im Wesentlichen die Zinsen für Objektfinanzierungsmittel über T€ 56,4 sowie Verwarentgelte für Guthaben bei Banken über T€ 3,1.

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 für das Firmenfahrzeug ausgewiesen.

## E. Sonstige Angaben

Mit den Finanzanlagen an der VR Bank Main-Kinzig-Büdingen eG ist eine Haftsumme von € 500,00, verbunden. Diese Finanzanlage stellt aufgrund der geringen Höhe kein wesentliches Risiko für unsere Genossenschaft dar.

Für den Ausbau unseres Verwaltungsgebäudes wurde im Jahr 2021 im April mit den Arbeiten begonnen. Diese konnten im September 2021 zum Abschluss gebracht werden. Es sind im Jahr 2021 T€ 387,0 an Mitteln für diese Arbeiten geflossen. Die Restzahlungen für die Baumaßnahme werden im Jahr 2022 über rd. T€ 50,0 zu einem Mittelabfluss führen.

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 2021:

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

## Mitgliederbewegung

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr 2021 stellt sich wie folgt dar:

Bestand am 01.01.2021	462 Mitglieder mit 4.482 Anteilen
Zugänge	<u>13 Mitglieder mit 162 Anteilen</u>
	475 Mitglieder mit 4.644 Anteilen
Abgänge	<u>26 Mitglieder mit 263 Anteilen</u>
Bestand am 31.12.2021	<u>449 Mitglieder mit 4.381 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 9.810,25 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich im Geschäftsjahr 2021 auf € 73.625,00. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 um € 1.085,00 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2021 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 Finanzlage 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:**

Grit Knöfel  
Reinhard Hauck

**Dem Aufsichtsrat gehören an:**

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

## Weitere Angaben

### Billigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2021

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der derzeit gültigen Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von € 416.219,87 sowie aus dem Vortrag aus dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von € 34.310,58, einen Betrag von € 430.000,00 im Rahmen der Vorwegzuweisung, in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 unter Billigung der Vorwegzuweisung und deren Verteilung wie folgt vorgeschlagen.

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in

- in die gesetzliche Rücklage	€ 41.700,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 330.000,00
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 58.300,00
davon aus dem Gewinnvortrag 2020	€ 13.780,13

sowie den daraus resultierenden

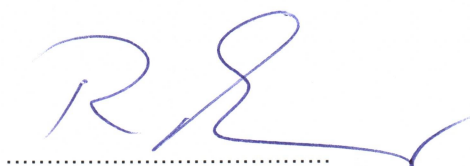
- Bilanzgewinn in Höhe von	€ 20.530,45
----------------------------	-------------

auf neue Rechnung vorzutragen.

Wächtersbach, den 31. Dezember 2021  
25. Mai 2022

Der Vorstand:

  
.....  
(Grit Knöfel)

  
.....  
(Reinhard Hauck)

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG im Geschäftsjahr 2021 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. Die Sitzungen fanden überwiegend im schriftlichen Umlaufbeschlussverfahren statt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 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.

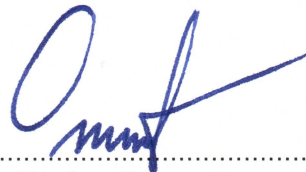
Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresüberschusses sowie des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

In diesem Jahr scheidet satzungs- und turnusgemäß Herr Stefan Ommert sowie Herr Thomas Joffroy aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Ommert sowie von Herrn Joffroy 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 25. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:



.....  
(Stefan Ommert)