

Geschäftsbericht 2022



„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

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 Mitglieder zum 31.12.2022	442
Höhe eines Geschäftsanteils	€ 155,00
Anzahl der Geschäftsanteile am 31. Dezember 2022	4.354
Höhe des Geschäftsguthabens am 31. Dezember 2022	€ 653.918,14
gekündigtes Geschäftsguthaben am 31.12.2022	€ 37.703,15
Höchstzahl Anteile je Mitglied	100
Kündigungsfrist Geschäftsanteile	1 Jahr (jeweils beginnend am 01.01. zum 31.12.)
Bilanzsumme per 31. Dezember 2022	€ 12.577.769,03
Wohnungsbauleistung bis 31.12.2022	342 Wohnungen 70 Eigenheime 4 gewerbliche Einheiten 73 Garagen und 210 Stellplätze 1 eigen genutztes Bürogebäude
Gesamtnutzfläche	21.266 m ² Wohnfläche 228 m ² Nutzfläche Gewerbe

Aufwendungen im Bestand 2022

Sanierungen und Instandhaltungen Aufwand T€ 387,3

Bauprogramm:**2022**

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- Neuschaffung Stellplätze Heegstraße 14+16, Neubau Doppelgarage für Regiebetrieb, Aufwand T€ 76,2
- Abschluss Ausbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes, Aufwand T€ 32,3
- Schaffung von zwei Spielplätzen, Aufwand T€ 99,3
- Balkonsanierung Lauterbacher Str. 1+3, Aufwand T€ 48,4
- Treppenhaussanierungen Heegstr. 8+10, Poststr. 33+35, Poststr. 45+47, Aufwand T€ 47,3

2023

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- Balkonsanierung Lauterbacher Str. 5+7, geplanter Aufwand T€ 50,0
- Ausbau Stellplätze Bahnhofstr. 55, geplanter Aufwand T€ 25,0
- Abschluss Erstellung Stellplätze Heegstr. 14+16, geplanter Aufwand T€ 9,8
- Abschluss Treppenhaussanierungen Poststr. 33+35,45+47, Aufwand T€ 26,6
- Neuanlage Mülltonnenplatz Chatilloner Str. 10-14, Aufwand T€ 5,0

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:	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 31.12.2022

- 342 Mietwohnungen mit insgesamt 21.266 qm Wohnfläche
- 4 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 228 qm Nutzfläche
- 73 Garagen und 210 Stellplätze
- 1 eigengenutztes Bürogebäude.

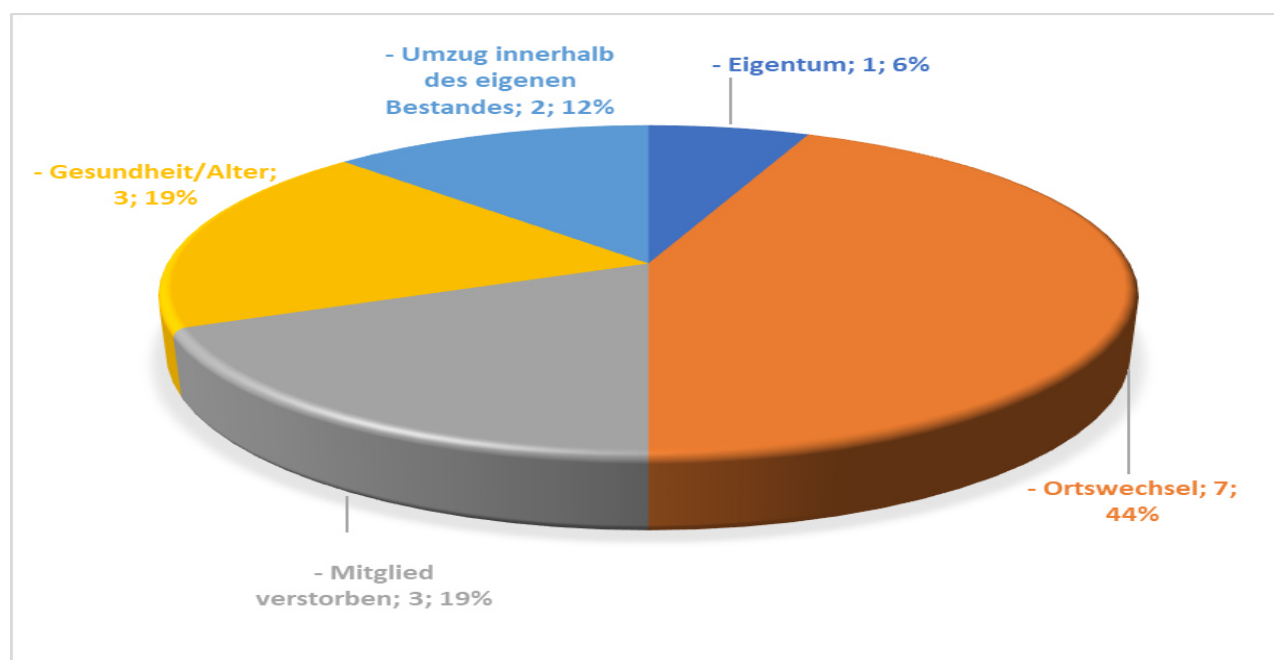
Von den insgesamt 342 Wohnungen im Bestand sind 290 frei finanzierte Genossenschaftswohnungen. 52 Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung. Dies ist ein Anteil von 15,21%.

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 Brennwertgas-Zentralheizung.

Im Jahre 2022 wurden insgesamt 16 Wohnungen gekündigt (i.Vj. 24). Die Fluktuation verringerte sich von 7,02% im Jahr 2021 auf 4,68% im Jahr 2022. Davon betreffen zwei Wohnungskündigungen einen Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Um den Wohnungswechsel im eigenen Bestand bereinigt, fanden 14 Wohnungskündigungen statt. Somit betrug unsere bereinigte Fluktuationsquote 4,09%.

Die Wechsel beruhen auf:	- Ortswechsel	7 Wohnungen
	- Eigentum	1 Wohnung
	- Mitglied verstorben	3 Wohnungen
	- Gesundheit / Alter	3 Wohnungen
	- Umzug innerhalb eigener Bestand	2 Wohnungen



Zum Jahresende 2022 betrug die Leerstandsquote 0,00%. Wir verzeichneten zum Ende des Jahres 2022 keinen Leerstand. Unterjährige Leerstände im laufenden Geschäftsjahr traten bei Mieterwechseln und somit modernisierungsbedingt auf. Die Anschlussvermietung war jeweils gegeben.

Aus den Leerständen im Jahr 2022 resultieren Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von € 5.518,85. Dies entspricht einem Mietausfall von 0,36 % im Verhältnis zur Gesamtsumme aus den Umsatzerlösen aus Sollmieten.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Wächtersbach ist weiterhin von Wachstum gekennzeichnet. Dies hat eine steigende Nachfrage an Wohnraum zur Folge. Von dieser Nachfragesituation profitiert auch unsere Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2022 resultieren aus der Uneinbringlichkeit von Forderungen aus Mieten und Umlagen sowie sonstigen Forderungen aus Mietverhältnissen sowie deren Abschreibung, Verluste in Höhe von T€ 4,0. Weitere Verluste aus Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit aus noch im Jahr 2022 nicht abgeschlossenen Verfahren sind im Jahr 2023 zum derzeitigen Stand nicht zu erwarten.

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 bei Bedarf ggf. Darlehen aufgenommen. Mieterverträgliche Anpassungen des Mietniveaus sind aufgrund des Investitionsbedarfs in unseren Bestand dabei unerlässlich.

Die Mieten für Wohnraum und Parkmöglichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2022 ausschließlich bei Mieterwechsel sowie nach Sanierung / Modernisierung moderat erhöht.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit **Instandhaltung, Sanierung, Neubau**

Für die Bestandspflege und Instandhaltung sind weiterhin, so auch im Geschäftsjahr 2022, enorme finanzielle Belastungen zu tragen. Diese Kosten sind, genau wie in den Vorjahren, im Geschäftsjahr 2022 aufgrund steuerlicher Vorschriften nicht aktivierungsfähig und belasten somit die Gewinn- und Verlustrechnung.

Laufende Instandhaltungsarbeiten wurden den Erfordernissen entsprechend überwiegend durch Fremdfirmen ausgeführt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt € 387.333,20 für die Instandhaltung, das heißt Material- und Lohnkosten, aufgewendet.

Die Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2022 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, Balkonsanierungen, usw., beinhalten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2022 je m² Wohnfläche durchschnittlich € 18,21; im Vorjahr € 17,40.

So stand das Berichtsjahr 2022 wiederum im Zeichen baulicher Maßnahmen, Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes.

Die ausgeführten Maßnahmen umfassten u.a.

- die Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln im gesamten Gebäudebestand
- die Balkonsanierungen Lauterbacher Str. 1+3, Investitionssumme T€ 48,4
- die Treppenhaussanierungen Heegstr. 8+10, Poststr. 33+35, Poststr. 45+47, Investitionssumme T€ 47,3
- den Neubau von Stellplätzen in der Heegstraße 14+16 sowie den Neubau einer Doppelgarage für unseren Regiebetrieb, Investitionssumme T€ 76,2
- den Abschluss des Ausbaus und der Erweiterung unseres Verwaltungsgebäudes, Investitionssumme Restbetrag T€ 32,3
- den Neubau von Spielplätzen in Bereich der Bahnhofstraße sowie Im Ziegelgarten 36+38, Investitionssumme T€ 99,3

Der aktivierungspflichtige Aufwand für den Neubau beträgt im Jahr 2022 T€ 207,9.

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, den verschiedensten politischen, gesellschaftlichen, demografischen, energetischen und ökologischen Herausforderungen, im Kontext zu bezahlbarem Wohnraum, gerecht zu werden.

Das weltweite Wirtschaftsgeschehen wird weiterhin von den Nachwehen der überstandenen Coronapandemie sowie durch den im Februar 2022 begonnenen Krieg in der Ukraine bestimmt. Diese Auswirkungen betreffen unsere Genossenschaft z.B. durch massive Preissteigerungen für Handwerkerleistungen, Materialien, Rohstoffe. Der Mangel an Personal und Material bedingt noch immer zeitliche Verschiebungen und Verzögerungen in den Abläufen.

Weiterhin haben sich Brennstoffe und Strom für alle Bezieher im Jahr 2022 massiv verteuert. Durch den Krieg in der Ukraine haben sich all die negativen Einflüsse weiter verstärkt. Diese Risiken bedürfen deshalb weiterhin einer engmaschigen Betrachtung und Bewertung.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden.

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. Schwerpunkt ist die energetische Sanierung unseres Gebäudebestandes.

Leider ist und war es unserer Genossenschaft in den 74 Jahren ihres Bestehens nicht möglich, Grundstücksbevorratung 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 und der Personalmangel, stehen derzeit einer bezahlbaren Wohnraumschaffung entgegen. Neubauprojekte sind aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt, bezüglich Knappheit und Preisentwicklung für Grundstücke sowie der Baupreisentwicklungen, nur schwer umsetzbar. Aufgrund dieser Entwicklungen ist eine wirtschaftlich ausgewogene Mietpreisgestaltung schwierig. Unabhängig hiervon werden wir jedoch die Möglichkeit der Nachverdichtung unserer Grundstücke prüfen.

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 2022 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 2022 sind Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 45,5, im Vorjahr T€ 56,5, angefallen. Es wurde ein Darlehen bei der WiBank über T€ 105,8 zum 31.12.2022 abgelöst.

Für die übrigen bestehenden Darlehensverträge waren Sondertilgungen aufgrund der Vertragsvereinbarungen nicht möglich.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 11.748,70 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2022 beträgt € 371.218,25. Dieser Überschuss stellt eine Verzinsung von 4,38 % des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals dar.

Der Bilanzgewinn resultiert aus dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von € 371.218,25 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 20.530,45, abzüglich der Einstellung in die Ergebnisrücklagen über € 380.000,00.

Aus dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von € 371.218,25 sind mindestens 10 % gem. Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Folgende Einstellungen in die Ergebnisrücklagen wurden vorgenommen:

- in die gesetzliche Rücklage	€ 40.000,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 250.000,00
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 81.218,25
Einstellung aus dem Gewinnvortrag aus 2021	
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 8.781,75

Die gesamten Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2022 in die „Ergebnisrücklagen“ betragen somit € 380.000,00.

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 31.12.2022 aus sechs Personen.

Die Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2022 von einem hauptamtlichen sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied verwaltet.

weitere Mitarbeitende:	Vollzeit	Teilzeit
Mitarbeitende Verwaltung	--	2
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 7 Mitglieder vermindert.

Gesamtentwicklung im Mitgliederbereich

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben €
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
2022	442	4.354	653.918,14

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben betrug 2022 € 1.479,45, 2021 € 1.461,03 pro Mitglied.

Die Gesamtentwicklung in Zahlen

	Bilanzsumme EUR	Jahresüberschuss EUR	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust EUR
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
2022	12.577.769,03	371.218,25	11.748,70

Vermögensstruktur (in %)

	2018	2019	2020	2021	2022
Anlagevermögen	88,2	89,6	89,8	91,4	91,9
Umlaufvermögen	11,8	10,4	10,2	8,6	8,1
Rechnungsabgren- zungsposten	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Kapitalstruktur (in %)

	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenkapital	51,9	54,2	59,4	63,0	67,4
Fremdkapital	47,7	44,6	40,2	36,6	32,1
Rückstellungen	0,4	1,2	0,4	0,4	0,5
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Der Vermögenszuwachs im Eigenkapital betrug im Geschäftsjahr € 371.763,77 oder 4,55%.
Die Verminderung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr € 624.336,04 oder 16,64%.

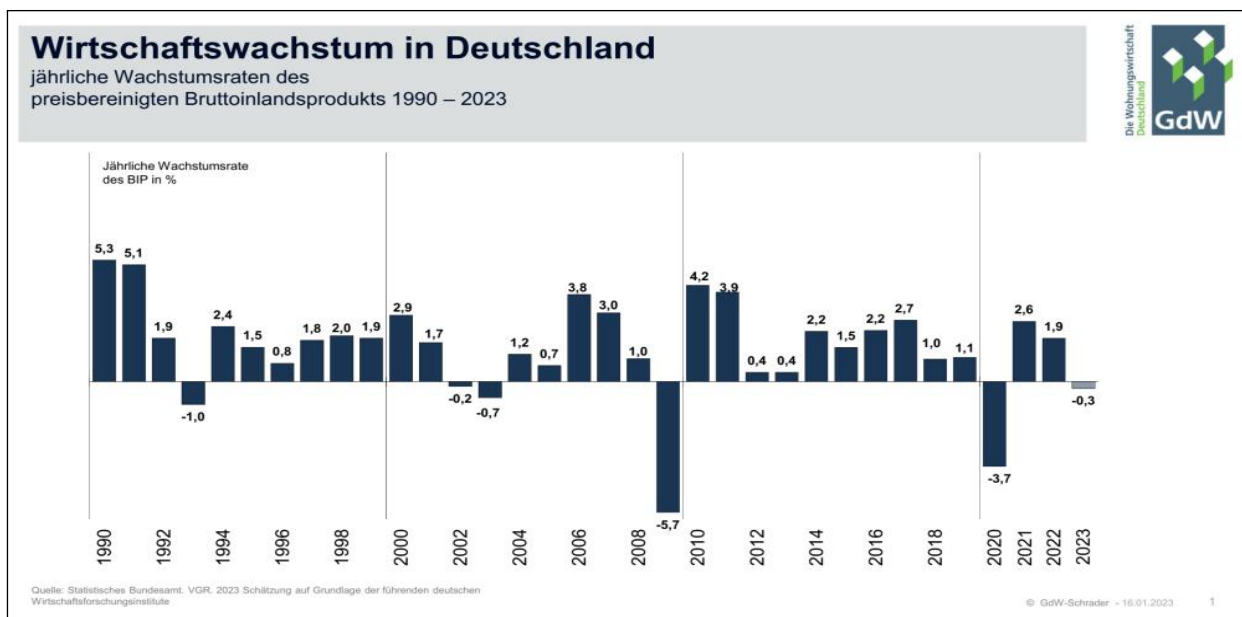
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022 / 2023**Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation, nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet** (Quelle: GdW Information 167, 01/2023)

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.



Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute (1) zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

(1) In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Bilanz zum 31. Dezember 2022			Aktiva
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.698.711,82		11.319.784,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	600.981,99		403.847,42
Technische Anlagen und Maschinen	211.016,40		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.726,66	11.553.436,87	46.300,12
Finanzanlagen			
sonstige Ausleihungen		0,00	0,00
andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		11.553.936,87	11.770.431,89
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		780.926,49	797.853,53
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	4.249,35		5.511,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.777,74		4.259,38
Sonstige Vermögensgegenstände	49.385,55	59.412,64	44.908,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	183.493,03	183.493,03	250.634,21
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
Bilanzsumme		12.577.769,03	12.873.599,10

Bilanz zum 31. Dezember 2022			Passiva
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
-ausgeschiedenen Mitglieder	37.703,15		36.387,41
-verbleibenden Mitglieder	653.918,14		656.002,71
-aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	691.621,29	1.685,65
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 22.738,65)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	751.800,00		711.800,00
-davon aus Jahresüberschuss eingestellt € 40.000,00			(41.700,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.850.000,00		4.600.000,00
-davon aus Jahresüberschuss eingestellt € 250.000,00			(330.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	2.170.300,00		2.080.300,00
- davon eingestellt aus Jahresüberschuss € 81.218,25			(44.519,87)
- davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vj € 8.781,75			(13.780,13)
		7.772.100,00	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag unverteilt	20.530,45		34.310,58
Jahresüberschuss	371.218,25		416.219,87
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	380.000,00	11.748,70	430.000,00
Eigenkapital insgesamt		8.475.469,99	8.106.706,22
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	67.900,00	67.900,00	51.055,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber			
- Kreditinstituten	3.127.971,30		3.752.307,34
Erhaltene Anzahlungen	822.349,90		840.174,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.792,32		11.912,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.146,73		104.196,24
Sonstige Verbindlichkeiten	8.138,79	4.034.399,04	7.246,53
Bilanzsumme		12.577.769,03	12.873.599,10

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	2.364.752,87		2.345.810,89
- aus der Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.204,66	2.385.957,53	9.244,48
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (im Vorjahr Bestandserhöhung)		16.927,04	9.368,39
Sonstige betriebliche Erträge		18.238,02	20.928,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.126.245,64	1.148.538,56
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.417,73	696,89
Rohergebnis		1.259.605,14	1.236.116,38
Personalaufwendungen			
- Löhne und Gehälter	177.814,36		175.061,07
- Soziale Abgaben	69.919,68	247.734,04	33.861,52
Abschreibungen auf Sachanlagen		431.246,26	413.921,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		106.280,99	93.534,39
Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,00	117,64
Erträge aus Ausleihungen		0,00	437,50
Sonstige Zinserträge		970,00	200,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		47.858,94	59.603,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15.297,19	3.689,29
Ergebnis nach Steuern		412.172,72	457.200,59
Sonstige Steuern		40.954,47	40.980,72
Jahresüberschuss		371.218,25	416.219,87
Gewinnvortrag		20.530,45	34.310,58
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		380.000,00	430.000,00
Bilanzgewinn		11.748,70	20.530,45

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

**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 2022 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 2022 nicht angefallen.

Abschreibungen

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

- Grundstücke mit Wohnbauten
 - nach der Restnutzungsdaueremethode 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%
- Technische Anlagen und Betriebseinrichtungen (Photovoltaikanlagen)
 - lineare Abschreibung von 5%
- 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 „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von T€ 780,9, 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	4.249,35 5.511,12	0,00 1.259,51
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.777,74 4.259,38	3.600,06 3.600,06
sonstige Vermögensgegenstände	49.385,55 44.908,97	0,00 0,00
Summe	59.412,64 54.679,46	3.600,06 4.859,57

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

Rücklagen:	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
- gesetzliche Rücklage	751.800,00	711,800,00
- Bauerneuerungsrücklage	4.850.000,00	4.600.000,00
- andere Ergebnismrücklage	2.170.300,00	2.080.300,00
	<u>7.772.100,00</u>	<u>7.392.100,00</u>

Es wird auf den gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 31.05.2023 unter Abschnitt E, sonstige Angaben, dieses Anhangs verwiesen.

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

sonstige Rückstellungen:	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
- Rückstellung für Betriebskostenabrechnungen	15.000,00	15.000,00
- Rückstellung für Beitrag Berufsgenossenschaft	1.400,00	1.400,00
- Rückstellung für Prüfungskosten 2022	23.500,00	21.155,00
- Rückstellung für Mitgliederversammlungen 2022	1.000,00	1.000,00
- Rückstellung für Steuerberatung 2022	9.000,00	6.000,00
- Rückstellung für Erstellung Jahresabschluss 2022	1.000,00	1.500,00
- Rückstellung für Kosten der Archivierung 2022-2032	17.000,00	5.000,00
	<u>67.900,00</u>	<u>51.055,00</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
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	Sicherung*)
gegenüber	3.127.971,30	493.782,37	1.031.605,90	1.602.583,03	3.127.971,30	GPR*)
Kreditinstituten	3.752.307,34	561.647,52	1.415.488,97	1.775.170,85	3.752.307,34	GPR*)
erhaltene	822.349,90	822.349,90				
Anzahlungen	840.174,90	840.174,90				
aus Vermietung	9.792,32	9.792,32				
	11.912,87	11.912,87				
aus Lieferungen	66.146,73	64.510,48	1.636,25			
und Leistungen	104.196,24	102.559,99	1.636,25			
sonstige	8.138,79	2.520,34	5.618,45			
Verbindlichkeiten	7.246,53	1.532,07	5.714,46			
	4.034.399,04	1.392.955,41	1.038.860,60	1.602.583,03	3.127.971,30	
	4.715.837,88	1.517.827,35	1.422.839,68	1.775.170,85	3.752.307,34	
Vorjahreszahlen in Kursiv						
*) GPR Grundpfandrecht						

Anlagespiegel, Entwicklung des Anlagevermögens												
	Anschaffungskosten historisch €	Zugänge 2022 €	Abgänge 2022 €	Umbuchung 2022 (+/-) €	Anschaffungskosten 31.12.2022 zum 01.01.2022 €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
								Zugänge/ Zuschreibungen €	Abgänge/ Umbuchungen +/- €			
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	21.527.488,95	0,00	0,00	-222.612,87	21.295.325,68	10.207.704,60	398.459,66	0,00	0,00	10.596.613,86	10.698.711,82	11.319.784,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	448.100,51	207.877,03	0,00	0,00	655.977,54	44.253,09	10.742,46	0,00	0,00	54.995,55	600.981,99	403.847,42
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	222.612,87	232.163,27	0,00	11.596,47	0,00	0,00	21.146,87	211.016,40	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.312,51	6.874,21	0,00	0,00	84.186,72	31.012,39	10.447,67	0,00	0,00	41.460,06	42.726,66	46.300,12
Sachanlagen gesamt	22.052.901,97	214.751,24	0,00	0,00	22.267.653,21	10.282.970,08	431.246,26	0,00	0,00	10.714.216,34	11.553.436,87	11.769.931,89
Finanzanlagen												
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
Anlagevermögen gesamt	22.058.165,39	214.751,24	0,00	0,00	22.272.916,63	10.287.733,50	431.246,26	0,00	0,00	10.718.979,76	11.553.936,87	11.770.431,89

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden erzielt aus:	2022	2021
	EUR	EUR
-Sollmieten	1.546.775,07	1.537.073,92
-Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten	<u>826.126,85</u>	<u>819.381,59</u>
	2.372.901,92	2.356.455,51
Erlösschmälerungen wg. Leerstand	<u>8.149,05</u>	<u>10.644,62</u>
	<u><u>2.364.752,87</u></u>	<u><u>2.345.810,89</u></u>

Die „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ von T€ 21,2 resultieren im Wesentlichen im Geschäftsjahr aus der Vergütung für die Erzeugung von Strom unserer PV-Anlagen mit Volleinspeisung ins Netz.

Die „Verminderung 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€ 16,5, die Erträge aus abgeschriebenen Forderungen über T€ 0,7 sowie aus der Auflösung von Rückstellungen und Eintrittsgeldern über T€ 1,0, ausgewiesen.

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

	2022	2021
	EUR	EUR
-Betriebskosten	738.912,44	774.558,47
-Instandhaltungskosten	<u>387.333,20</u>	<u>373.980,09</u>
	<u><u>1.126.245,64</u></u>	<u><u>1.148.538,56</u></u>

In den „Personalaufwendungen“ sind sämtliche Löhne, Gehälter sowie die sozialen Abgaben aller in 2022 tätigen Mitarbeitenden enthalten.

Die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von € 431.246,26 ergeben sich aus dem Anlagenspiegel Seite 20.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von T€ 106,3 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“ ist die Dividende aus der Beteiligung an der VR Bank MKB eG ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthält im Wesentlichen den Zinsertrag aus der Abzinsung für Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von € 950,00.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ über T€ 47,9, enthält im Wesentlichen die Zinsen für Objektfinanzierungsmittel über T€ 45,5.

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.

Die Restzahlungen für Abschlussarbeiten und Endabrechnung für den Ausbau unseres Verwaltungsgebäudes, führten im Jahr 2022 zum Mittelabfluss von T€ 32,3.

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 Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeitenden betrug im Jahr 2022:

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

Mitgliederbewegung

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr 2022 stellt sich wie folgt dar:

Bestand am 01.01.2022	448 Mitglieder mit 4.380 Anteilen
Zugänge	<u>21 Mitglieder mit 229 Anteilen</u>
	469 Mitglieder mit 4.609 Anteilen
Abgänge	<u>27 Mitglieder mit 255 Anteilen</u>
Bestand am 31.12.2021	<u>442 Mitglieder mit 4.354 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.084,57 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf € 72.695,00. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 um € 930,00 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von € 371.218,25 sowie aus dem Vortrag aus dem Bilanzgewinn 2021 in Höhe von € 20.530,45, einen Betrag von € 380.000,00, im Rahmen der Vorwegzuweisung, in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung und deren Verteilung wie folgt vorgeschlagen.

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in

- in die gesetzliche Rücklage	€ 40.000,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 250.000,00
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 81.218,25
davon aus dem Gewinnvortrag 2021	€ 8.781,75

sowie den daraus resultierenden


- Bilanzgewinn in Höhe von	€ 11.748,70
----------------------------	-------------

auf neue Rechnung vorzutragen.

Wächtersbach, den 31. Dezember 2022
30. Mai 2023

Der Vorstand:


.....
(Grit Knöfel)


.....
(Reinhard Hauck)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG im Geschäftsjahr 2022 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 Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

In diesem Jahr scheiden satzungs- und turnusgemäß Herr Andreas Kailing sowie Herr Andreas Weiher aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Kailing sowie von Herrn Weiher 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 30. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:



.....
(Stefan Ommert)