

Geschäftsbericht 2023



„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 - 17
• Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	18 - 20
• Anhang	21 - 27
• Bericht des Aufsichtsrates	28

Überblick

Firma	Gemeinnützige Wohnungsbau- Genossenschaft Wächtersbach eG Poststr. 53a, 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 31.12.2023	429
Höhe eines Geschäftsanteils	€ 155,00
Anzahl der Geschäftsanteile am 31. Dezember 2023	4.263
Höhe des Geschäftsguthabens am 31. Dezember 2023	€ 646.608,92
gekündigtes Geschäftsguthaben am 31.12.2023	€ 35.837,20
Höchstzahl Anteile je Mitglied	100
Kündigungsfrist Geschäftsanteile	1 Jahr (jeweils beginnend am 01.01. zum 31.12.)
Bilanzsumme per 31. Dezember 2023	€ 12.387.938,38
Wohnungsbauleistung bis 31.12.2023	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 2023

Sanierungen und Instandhaltungen Aufwand T€ 507,6

Sanierungs- und Bauprogramm:**2023**

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- Neuanlage Mülltonnenplatz Chatilloner Str. 10-14, Aufwand T€ 5,0
- Fertigstellung Neuschaffung 19 Stellplätze Heegstraße 14+16, Neubau Doppelgarage für Regiebetrieb, Fertigstellung 10 Stellplätze Bahnhofstr. 55, Aufwand T€ 44,3
- Reparaturen Abwasserkanäle und Drainagen; Heegstr. 10+12, Poststr. 47, Bahnhofstr. 61, Aufwand T€ 36,3
- Balkonsanierungen Lauterbacher Str. 5+7, Poststr. 33+35, 39+41, Aufwand T€ 29,8
- Abschluss Treppenhaussanierungen Poststr. 33+35, 45+47, Aufwand T€ 18,8

2024

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- Reparaturen Regenwasserleitung, Drainage, Abwasserkanal, Bahnhofstr. 55, Heegstr. 14+16, geplanter Aufwand T€ 30,0
- Einfriedung Heegstr. 8-12, Poststr. 33-51, geplanter Aufwand T€ 30,0
- Balkonsanierungen Poststr. 45+47, Heegstr. 8+10, geplanter Aufwand T€ 20,0
- energetische Sanierung Heegstr. 14+16, geplanter Aufwand T€ 800,0

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. 53a	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 31.12.2023

- 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%.

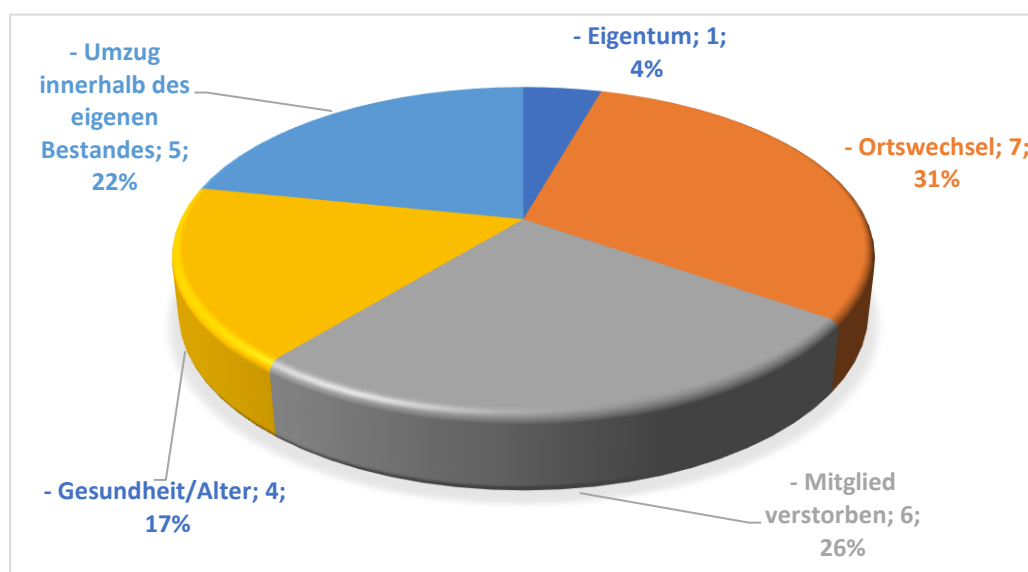
Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestattetem und bezahlbarem Wohnraum ist unverändert hoch.

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 2023 wurden insgesamt 23 Wohnungen gekündigt (i.Vj. 16). Die Fluktuation erhöhte sich von 4,68% im Jahr 2022 auf 6,73% im Jahr 2023. Davon betreffen fünf Wohnungskündigungen einen Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Um den Wohnungswechsel im eigenen Bestand bereinigt, fanden 19 Wohnungskündigungen statt. Somit betrug unsere bereinigte Fluktuationsquote 5,56%.

Die Wechsel beruhen auf:

- Ortswechsel	7 Wohnungen
- Eigentum	1 Wohnung
- Mitglied verstorben	6 Wohnungen
- Gesundheit / Alter	4 Wohnungen
- Umzug innerhalb eigener Bestand	5 Wohnungen



Zum Jahresende 2023 betrug die Leerstandsquote 1,17%. Wir verzeichneten zum Ende des Jahres 2023 einen mieterwechsel- und modernisierungsbedingten Leerstand von vier Wohnungen. Unterjährige Leerstände im laufenden Geschäftsjahr traten ebenso bei Mieterwechseln und somit modernisierungsbedingt auf. Die Anschlussvermietung war jeweils gegeben.

Aus den Leerständen im Jahr 2023 resultieren Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von € 8.139,02. Dies entspricht einem Mietausfall von 0,52 % im Verhältnis zur Gesamtsumme aus den Umsatzerlösen aus Sollmieten.

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

Im Geschäftsjahr 2023 resultieren aus der Uneinbringlichkeit von Forderungen aus Mieten und Umlagen sowie sonstigen Forderungen aus Mietverhältnissen sowie deren Abschreibung, Verluste in Höhe von T€ 3,7. Weitere Verluste aus Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit aus noch im Jahr 2023 nicht abgeschlossenen Verfahren sind im Jahr 2024 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 Immobilienbestandes.

Für darüber hinaus gehende Investitionen für Modernisierung, energetische Sanierungen und Neubau, werden bei Bedarf Darlehen aufgenommen. Mietervertragliche Anpassungen des Mietniveaus sind aufgrund des Investitionsbedarfs in unseren Bestand dabei unerlässlich.

Die Mieten für Wohnraum und Parkmöglichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2023 ausschließlich bei Mieterwechsel, sowie nach Sanierung bzw. Modernisierung, moderat erhöht.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit **Instandhaltung, Sanierung, Neubau**

Für die Bestandspflege und Instandhaltung sind weiterhin, so auch im Geschäftsjahr 2023, enorme finanzielle Belastungen zu tragen. Diese Kosten sind, genau wie in den Vorjahren, im Geschäftsjahr 2023 aufgrund steuerlicher Vorschriften nur zum Teil aktivierungsfähig und belasten somit die Gewinn- und Verlustrechnung.

Laufende Instandhaltungsarbeiten wurden den Erfordernissen entsprechend überwiegend durch Fremdfirmen ausgeführt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt € 507.615,50 für die Instandhaltung, das heißt Material- und Lohnkosten, aufgewendet.

Die Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2023 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, Kanalsanierungen, usw., beinhalten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2023 je m² Wohnfläche durchschnittlich € 23,87; im Vorjahr € 18,21.

So stand das Berichtsjahr 2023 wiederum im Zeichen baulicher Maßnahmen, Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen, zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes.

Die ausgeführten Maßnahmen umfassten u.a.

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel (23 Wohneinheiten)
- Neuanlage Mülltonnenplatz Chatilloner Str. 10-14, Aufwand T€ 5,0
- Fertigstellung Neuschaffung 19 Stellplätze Heegstraße 14+16, Neubau Doppelgarage für Regiebetrieb, Fertigstellung 10 Stellplätze Bahnhofstr. 55, Aufwand T€ 44,3
- Reparaturen Abwasserkanäle und Drainagen; Heegstr. 10+12, Poststr. 47, Bahnhofstr. 61, Aufwand T€ 36,3
- Balkonsanierungen Lauterbacher Str. 5+7, Poststr. 33+35, 39+41, Aufwand T€ 29,8
- Abschluss Treppenhaussanierungen P47, Aufwand T€ 18,8

Der aktivierungspflichtige Aufwand für den Neubau beträgt im Jahr 2023 T€ 44,3.

Risiken der künftigen Entwicklung

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

Der bei Wohnungswechseln anfallende Finanzierungsbedarf ist in seiner Spannweite kalkulier- und überschaubar. Ein mittelfristiges Risikopotential stellt 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 jedoch 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.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Das erhöhte Energiepreisniveau hat sich noch nicht überall in voller Höhe in den Betriebskosten niedergeschlagen. Die Belastung der Haushalte durch den Wegfall der Energiepreisbremsen wird in den Abrechnungen erstmals ab 2023 zu Buche schlagen.

Auch die kalten Betriebskosten steigen. Es erfolgen stetig Preisanpassungen; z.B. der Prämien der Versicherungsunternehmen, der Dienstleister aufgrund höherer Lohn-, Material- und Beschaffungskosten, die steigenden Grundbesitzabgaben der Städte und Gemeinden; um hier nur einige Beispiele zu nennen.

Diese Auswirkungen betreffen ebenso unsere Genossenschaft. Die deutliche Anpassung der Vorauszahlungen wird auch in unserem Bestand notwendig sein, so dass die Betriebskosten die Gesamtmieten beständig nach oben treiben.

Diese Risiken bedürfen deshalb weiterhin einer engmaschigen Betrachtung und Bewertung.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind Prognosen für die nächsten Geschäftsjahre 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 führen wir weiterhin wie geplant alle Instandhaltungen und Modernisierungen im Rahmen unserer Möglichkeiten zeitnah durch. Aufgrund der Altersstruktur unserer Immobilien wird auch weiterhin 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 75 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, die massiv gestiegenen Bau- und Lohnkosten, die unzureichenden Förderungen des Bundes und der Länder zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sowie der in allen Bereichen der Wirtschaft bestehende Personalmangel, stehen einer Wohnraumschaffung noch immer entgegen.

Neubauprojekte sind aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt, bezüglich Knappheit und Preisentwicklung für Grundstücke sowie der Baupreisentwicklungen, nicht oder nur schwer umsetzbar. Auch im Wohnungsbau führt kein Weg an ökonomischen Grundregeln vorbei. Wir können nicht investieren, wenn der Neubau wirtschaftlich keinen Sinn macht. Zum aktuellen Stand sind frei finanzierte sowie sozial geförderte Wohnungsbauprojekte zu bezahlbaren Preisen kaum umsetzbar. Es müssten von uns als Vermieter so hohe monatliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt werden, die von vielen Haushalten nicht bezahlt werden könnten. Die Förderungen der öffentlichen Hand für sozialen Wohnungsbau sind nicht auskömmlich.

Trotz der aktuellen schwierigen Lage sehen wir nach wie vor als 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, auch wenn diese Wohnungen nicht mehr einer Mietpreisbindung unterliegen und somit nicht mehr öffentlich gefördert sind.

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 2023 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 2023 sind Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 31,6, im Vorjahr T€ 45,5, angefallen. Für die bestehenden Darlehensverträge waren Sondertilgungen aufgrund der Vertragsvereinbarungen nicht möglich.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 10.536,97 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2023 beträgt € 278.788,27. Dieser Überschuss stellt eine Verzinsung von 3,12 % des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals dar.

Der Bilanzgewinn resultiert aus dem Jahresüberschuss 2023 in Höhe von € 278.788,27 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 11.748,70, abzüglich der Einstellung in die Ergebnisrücklagen über € 280.000,00.

Aus dem Jahresüberschuss 2023 in Höhe von € 278.788,27 sind mindestens 10 % gem. Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Folgende Einstellungen in die Ergebnisrücklagen wurden vorgenommen:

- in die gesetzliche Rücklage	€ 30.000,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 125.000,00
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 123.788,27
Einstellung aus dem Gewinnvortrag aus 2022	
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 1.211,73

Die gesamten Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2023 in die „Ergebnisrücklagen“ betragen somit € 280.000,00.

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 31.12.2023 aus sechs Personen.

Die Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2023 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 13 Mitglieder vermindert.

Gesamtentwicklung im Mitgliederbereich

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben €
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
2023	429	4.263	646.608,92

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben betrug 2023 € 1.507,25, 2022 € 1.479,45 pro Mitglied.

Die Gesamtentwicklung in Zahlen

	Bilanzsumme EUR	Jahresüberschuss EUR	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust EUR
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
2023	12.387.938,38	278.788,27	10.536,97

Vermögensstruktur (in %)

	2019	2020	2021	2022	2023
Anlagevermögen	89,6	89,8	91,4	91,9	90,2
Umlaufvermögen	10,4	10,2	8,6	8,1	9,8
Rechnungsabgrenzungsposten	--	--	--	--	--
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Kapitalstruktur (in %)

	2019	2020	2021	2022	2023
Eigenkapital	54,2	59,4	63,0	67,4	70,6
Fremdkapital	44,6	40,2	36,6	32,1	28,8
Rückstellungen	1,2	0,4	0,4	0,5	0,6
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

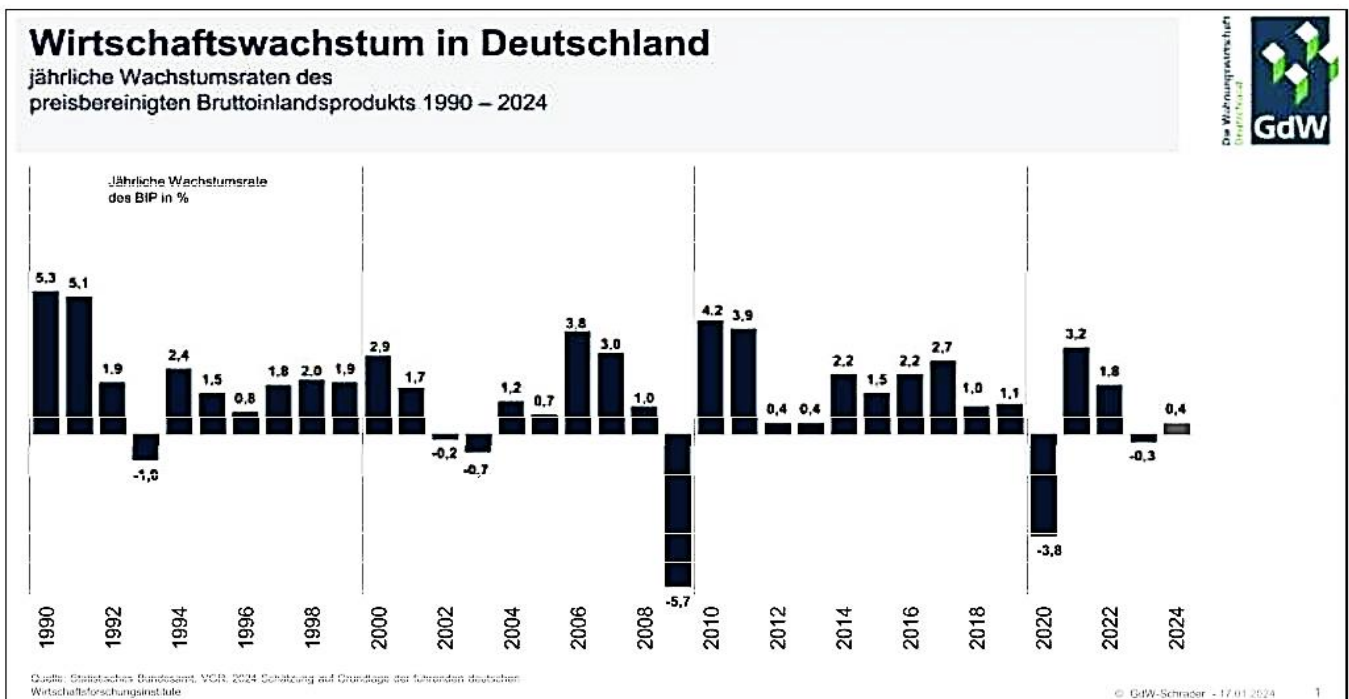
Der Vermögenszuwachs im Eigenkapital betrug im Geschäftsjahr € 371.763,77 oder 3,18%.

Die Verminderung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr € 465.243,75 oder 11,53%.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023 / 2024**Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.



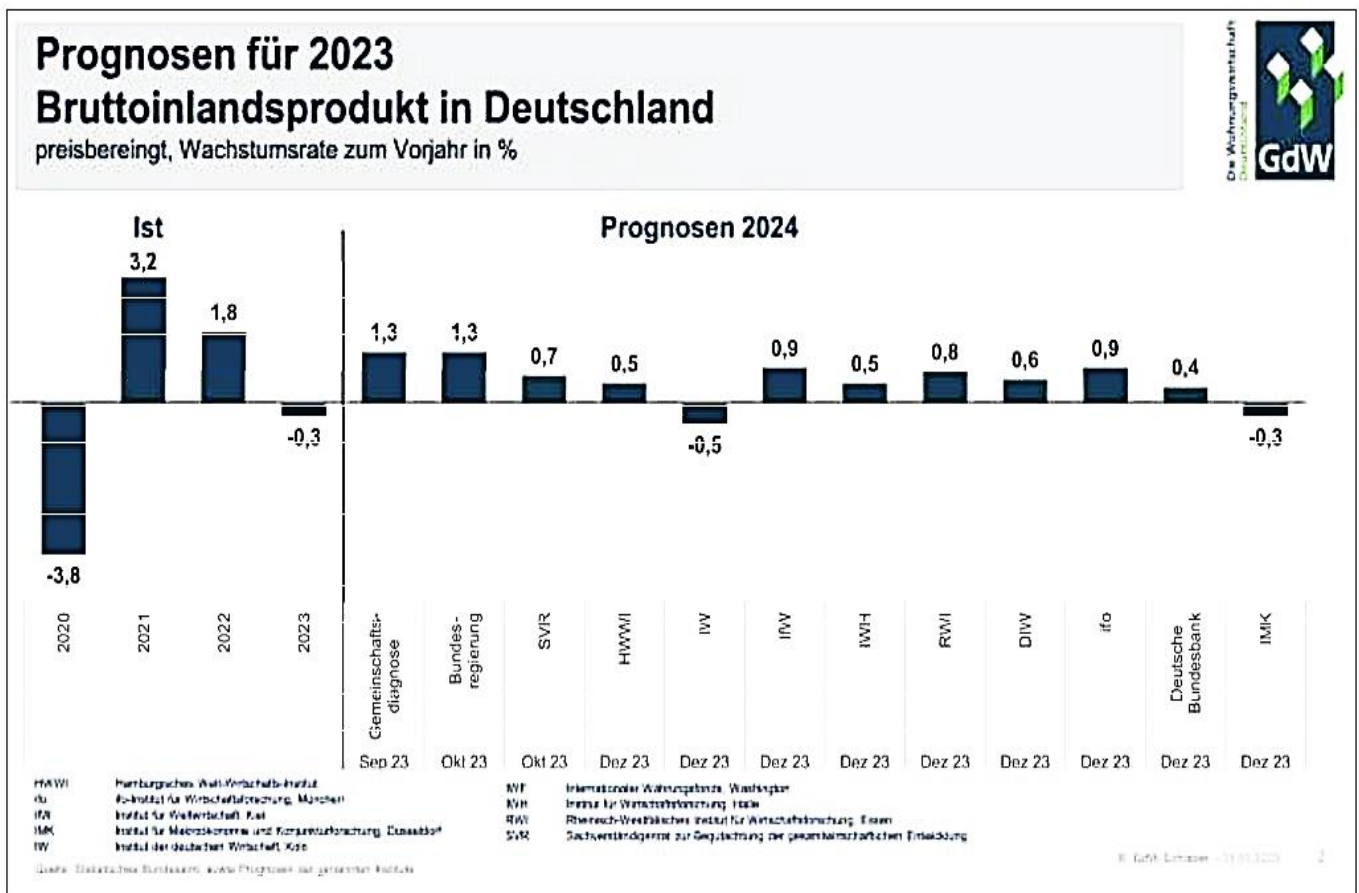
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der CoronaPandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge.

Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.



Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute (*1) zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen

(*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 WeltWirtschafts-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.

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024; Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW (09/2023)

Schwerpunkt: Wohnungsneubau vor dem Absturz?

Kurz gefasst: Die derzeitige Kombination von hohen Baupreisen und deutlich gestiegenen Zinsen zeigt aktuell spürbare Wirkung. Bauprojekte, die noch Mitte 2021 rentabel waren, sind heute oftmals nicht mehr finanzierbar. In den vergangenen vier Jahren sind die Bauleistungspreise um fast 40 % gestiegen. Erheblich mehr als die Inflation im gleichen Zeitraum (17 %). Höhere qualitative Anforderungen aus Normen, Gesetzen und Vorschriften sowie Verfahrensverzögerungen verteuern die Baukosten zusätzlich. Dadurch sind die Bauwerkskosten neuer Vorhaben von Mitte 2021 bis Ende 2023 voraussichtlich um rund 50 % gestiegen. Der straffere geldpolitische Kurs der EZB hat im Vergleich zum Tiefstand der Zinsen für Wohnungsbaukredite (Oktober 2020) innerhalb eines kurzen Zeitraums zu einer Vervierfachung der Finanzierungskosten geführt. Baukostensteigerungen und Zinsanhebung führen in Kombination dazu, dass Neubauvorhaben in angespannten Märkten derzeit nur bei einer Anfangsmiete von 18 Euro/m² rentabel kalkuliert werden können. Dies bedeutet gegenüber Mitte 2021 einen Anstieg der Anfangsmiete um 7,15 Euro/m². Angesichts dieser Rahmenbedingungen werden immer mehr Wohnbauprojekte verschoben, storniert oder scheitern gar schon in der Planungsphase. Der Wohnungsneubau bricht deutlich ein, mit allen negativen Folgen für Wohnungsverfügbarkeit und Mieten.

Drastische Baukostensteigerungen und eine rasante Zinswende entfalten „toxische“ Wirkung auf den Wohnungsbau

Der Wohnungsbau war im vergangenen Jahrzehnt der wichtigste Impulsgeber des Bauhauptgewerbes. Eine wachsende Bevölkerungszahl, niedrige Zinsen und der akute Wohnraumbedarf in den großen deutschen Ballungszentren sorgten für eine stabil wachsende Nachfrage. Die Unternehmen kamen kaum hinterher, ihre Aufträge abzarbeiten. Nach einem beispiellosen Anstieg der Baupreise in den letzten zwei Jahren, verbunden mit der deutlichen Zinswende der Europäischen Zentralbank, hat die Errichtung neuer Wohngebäude allerdings spürbar an Attraktivität eingebüßt.

Unter den gegenwärtigen Kosten- und Finanzierungsbedingungen wären die zu kalkulierenden Mieten für die Masse der Nachfrager schlicht zu hoch. Zudem schmälert die hohe Inflationsrate die verfügbaren Haushaltseinkommen deutlich, so dass den Haushalten weniger finanzielle Mittel sowohl für den Wohnkonsum als auch für die Bildung von Eigenkapital zum Kauf von Wohneigentum zur Verfügung stehen. Nach einer langen Phase der Reallohnzuwächse sind die realen Löhne und Gehälter in Deutschland zwischen 2019 und 2022 um fast 6 % zurück gegangen. Angesichts der weiterhin hohen Inflation werden die Tarifabschlüsse des Jahres 2023 diesen Reallohnverlust bei weitem nicht ausgleichen können.

Bereits seit vielen Monaten stößt die große Mehrheit der Bauträger keine neuen Vorhaben mehr an. Die aktuell verbuchten Aufträge gehen auf Projekte zurück, die schon zu weit fortgeschritten sind, um sie abubrechen. Daneben finden aber weiterhin Bauvorhaben im hochpreisigen Segment statt, für deren Kunden die gestiegenen Kosten keine große Rolle spielen. Die Folgen der Bauzurückhaltung sind immer stärker zu spüren. Tatsächlich dürften die Fertigstellungen allein bis 2025 auf rund 200.000 Einheiten sinken – mit allen negativen Folgen für Wohnraumverfügbarkeit und Mieten.

Zinswende gefährdet Baukonjunktur

Angesichts der europaweit hohen Inflation sah sich die Europäische Zentralbank (EZB) zum Handeln gezwungen und hat mit ihrer Zinswende vom Juli 2022 einen strafferen geldpolitischen Kurs eingeschlagen. So war im Oktober 2022 etwa der Verbraucherpreisindex in Deutschland mit einer Rate von 10,4 % auf den höchsten Wert seit den 1950er-Jahren gestiegen. Im Euroraum erreichte der Harmonisierte Verbraucherpreisindex mit 10,6 % im gleichen Monat den höchsten Wert seit der Gründung der Währungsunion. Obwohl die Teuerung weitgehend durch höhere Energiepreise importiert ist, hob die EZB die Zinsen an, um den Inflationsdruck in der Breite zu bekämpfen. Andererseits sind es unter anderem auch die rasant gestiegenen Baupreise, die eine Reaktion der Zentralbank auslösten.

Nach insgesamt zehn Zinsschritten liegt der Leitzins der EZB seit dem 14. September 2023 bei 4,5 %. Er wird fällig, wenn sich Banken Geld von der Zentralbank beschaffen. Möchten Kreditunternehmen ihr Geld bei der EZB parken, bekommen sie jetzt 4 % Zinsen. In Folge der Zinsentscheidungen hat sich der Zins für Wohnungsbaukredite über die unterschiedlichen Laufzeiten gegenüber dem Jahresende 2020 vervierfacht. Er stieg beispielsweise bei einer 30-jährigen Zinsbindung von knapp 1 % im Oktober 2020 auf zuletzt knapp 4 %. Im selben Zeitraum halbierte sich die Kreditnachfrage in etwa. Damit liegen beide Werte wieder auf dem Niveau des Jahres 2010, als die Immobilienmarkthausse in Deutschland ihren Ausgang nahm. Das geringere Neukreditvolumen ist ein klares Zeichen dafür, dass die Nachfrage nach Bauleistungen in der Folgezeit sinken wird. Nach Untersuchungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung haben fehlende Kreditzusagen infolge steigender Zinsen für die Bautätigkeit einen Vorlauf von etwa vier bis sechs Quartalen. (Michelsen, C. und M. Gornig (2016), Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleistungen im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau, BBSR-Online-Publikation)

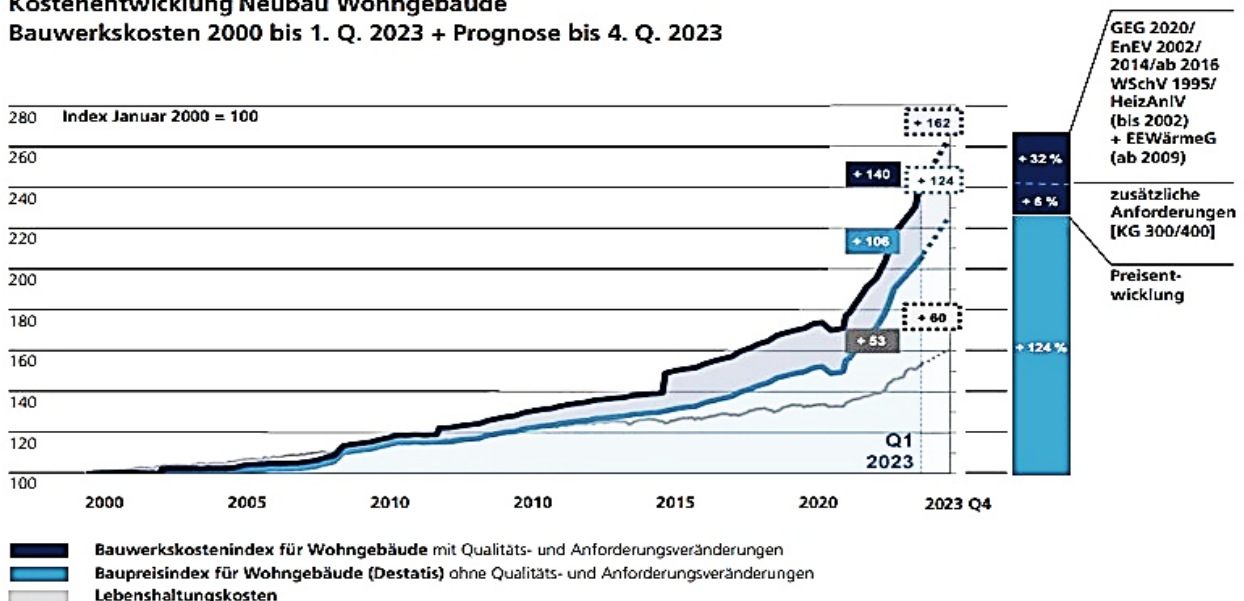
Der Einbruch bei den Baugenehmigungen ist derzeit sehr gut zu beobachten. Zuerst sank Anfang 2022 die Zahl genehmigter Eigenheime – ab September reduzierte sich auch die Zahl genehmigter Geschosswohnungen. Im August 2023 lagen die Baugenehmigungen für Wohnungen bereits 31,6 % unter dem Ergebnis des Vorjahresmonats.

Höhere qualitative Anforderungen an den Wohnungsbau treiben die Kosten zusätzlich

Nicht allein die Entwicklung der Baupreise bestimmen die Kosten neuer Bauprojekte. Neue Gesetze, Verordnungen und Normen haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass das Bauen stetig teurer geworden ist. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit einem Immobilienvorhaben zusammenhängenden Prozesse – etwa Gutachten und Genehmigungsverfahren – komplexer geworden sind und deutlich länger dauern als früher. Auch dies geht zu Lasten der Rentabilität geplanter Vorhaben.

Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude

Bauwerkskosten 2000 bis 1. Q. 2023 + Prognose bis 4. Q. 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE e.V. sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Eigene Fortschreibung nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023) Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 14. Wohnungsbautag 2023

Das Wohnungs- und Bauforschungsinstitut ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Kiel), beobachtet diese durch Auflagen von Bund, Ländern und Gemeinden verursachten zusätzlichen Kostensteigerungen auf Basis einer bundesweiten Datenbank abgerechneter Bauvorhaben. (ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023): Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 14. Wohnungsbautag 2023)

Von 2000 bis Ende 2023 werden sich die Kosten für ein Typenbauwerk im Geschosswohnungsbau nach Berechnungen der Experten um 162 % erhöht haben. Gut drei Viertel dieses Anstiegs wurden durch die reinen Preiserhöhungen bei den Bauleistungen verursacht. Rund 24% der zusätzlichen Kosten gehen zu Lasten neuer Anforderungen und Auflagen, der Löwenanteil davon betrifft zusätzliche Vorschriften bezüglich der Energieeffizienz der Gebäude.

Ein bedeutender Anteil des Kostenanstiegs vollzog sich in den letzten Jahren. So sind die Bauwerkskosten nach Berechnung der ARGE Kiel durch Preissteigerungen sowie zusätzlichen qualitative Anforderungen und Auflagen zwischen Mitte 2021 und Ende 2023 um gut 50 % gestiegen. Dies führt nach Berechnungen der ARGE Kiel dazu, dass die aktuellen Baukosten einer Mietwohnung in Großstädten im Schnitt bei 4.500 Euro/m² liegen. Hinzu kommt noch der Grundstückspreis, der mit durchschnittlich 1.000 Euro/m² zu Buche schlägt. Die aktuell von der ARGE ermittelten Kosten für den Neubau von Mietwohnungen in großen Städten liegen damit bei etwa 5.500 Euro/m².

Zinsentwicklung und Baukostensteigerungen machen preisgünstigen Wohnungsbau unmöglich

Die Zinsentwicklung hat dramatische Auswirkungen auf die Gesamtfinanzierung von Neubauvorhaben. Dazu kommen die dargestellten Baukostensteigerungen. Auswirkung beider Effekte hat der GdW im Rahmen eines vollständigen Finanzplanes für den Neubau eines branchentypischen Mehrfamilienhauses durchgerechnet.

Im Rahmen dieser dynamischen Betrachtung werden alle mit einer Investition verbundenen Zahlungen explizit in einem Finanzplan aufgeführt. Dadurch unterscheidet sich der vollständige Finanzplan von statischen Investitionsrechnungen. Die Berechnungen wurden dabei sowohl für angespannte Märkte als auch für ein eher entspanntes Marktumfeld durchgeführt.

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten im Mietwohnungsbau – Modellrechnung: angespannter Wohnungsmarkt

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023	Auswirkung Zinsänderung Prognose 2023	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023
	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 10,95 €	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 14,80 € (+35 %)	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 13,33 € (+22 %)	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 18,10 € (+65 %)
Grund und Boden [Bodenrichtwert Euro/m ²]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil an Gesamtkosten	25%	18%	25%	18%
Baukosten GEG [Euro/m ²]	3.000	4.500	3.000	4.500
Gesamt [Euro/m ²]	4.000	5.500	4.000	5.500
Grund und Boden [Euro]	1.582.000	1.584.000	1.584.000	1.584.000
Baukosten [Euro]	4.746.000	7.128.000	4.746.000	7.128.000
Absolut [Euro]	6.328.000	8.712.000	6.328.000	8.712.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Die momentanen Baupreissteigerungen haben in angespannten Wohnungsmärkten demnach folgende Auswirkungen: Ein Anstieg der Bauwerkskosten um 50 % zwischen Mitte 2021 und heute bedeutet bei sonst gleichen Bedingungen eine Steigerung der Nettokaltmiete von 10,95 Euro/m² auf 14,80 Euro/m², also einen Mietanstieg um fast 4 Euro/m².

Die derzeit zu erwartende Zinsentwicklung hat ebenso gravierende Auswirkung auf die Gesamtkosten eines Bauprojektes: Die Erhöhung des Zinssatzes mit zehnjähriger Bindungsfrist von rund 2,5 Prozentpunkten und eine Steigerung des Zinssatzes für die Anschlussfinanzierung von ebenfalls 2,5 Prozentpunkten führt bei sonst gleichen Bedingungen zu einer Steigerung der Nettokaltmiete von bisher 10,95 Euro/m² auf 13,33 Euro/m².

Beide Effekte zusammen genommen führen zu einer Steigerung der notwendigen Nettokaltmiete von 10,95 Euro/m² auf 18,10 Euro/m². Dies entspricht einer prozentualen Steigerung der notwendigen Anfangsmiete im Neubau um 65 % oder 7,15 Euro/m².

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten im Mietwohnungsbau – Modellrechnung: entspannter Wohnungsmarkt

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023	Auswirkung Zinsänderung Prognose 2023	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023
	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 9,93 €	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 12,60 € (+27 %)	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 12,10 € (+22 %)	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 15,20 € (+53 %)
Grund und Boden [Bodenrichtwert Euro/m ²]	500	500	500	500
Anteil an Gesamtkosten	14%	11%	14%	11%
Baukosten GEG [Euro/m ²]	3.000	4.000	3.000	4.000
Gesamt [Euro/m ²]	3.500	4.500	3.500	4.500
Grund und Boden [Euro]	791.000	792.000	792.000	792.000
Baukosten [Euro]	4.746.000	6.336.000	4.746.000	6.336.000
Absolut [Euro]	5.537.000	7.128.000	5.544.000	7.128.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, m² = Quadratmeter
Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG 2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1582 m² Wohnfläche, 1584 m² Grundfläche und 66 m² pro WE

In eher entspannten Märkten fällt das Ergebnis nur wenig günstiger aus – vor allem aufgrund des niedrigen Bodenpreisniveaus. Statt einer notwendigen Nettokaltmiete von 9,93 Euro/m² müssten hier im Neubau aktuell 15,20 Euro/m² genommen werden. Damit steigt die notwendige Anfangsmiete im Neubau unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen auch in entspannten Wohnungsmärkten um 53 %. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Verteuerung um 5,27 Euro/m².

Angesichts dieser Rahmenbedingungen gerät der Wohnungsneubau, allem voran im preisgünstigen Segment, nicht nur in ein schwieriges Fahrwasser, sondern bildlich gesprochen in einen perfekten Sturm.

Bilanz zum 31. Dezember 2023			Aktiva
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.300.252,16		10.698.711,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	624.665,81		600.981,99
Technische Anlagen und Maschinen	199.419,93		211.016,40
Bauvorbereitungskosten	5.285,63		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.924,59	11.168.548,12	42.726,66
Finanzanlagen			
sonstige Ausleihungen		0,00	0,00
andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		11.169.048,12	11.553.936,87
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		851.058,25	780.926,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.954,34		4.249,35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	811,93		5.777,74
Sonstige Vermögensgegenstände	10.027,14	17.793,41	49.385,55
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	350.038,60	350.038,60	183.493,03
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
Bilanzsumme		12.387.938,38	12.577.769,03

Bilanz zum 31. Dezember 2023			Passiva
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
-ausgeschiedenen Mitglieder	35.837,20		37.703,15
-verbleibenden Mitglieder	646.608,92		653.918,14
-aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	682.446,12	0,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 15.328,82)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	781.800,00		751.800,00
-davon aus Jahresüberschuss eingestellt € 30.000,00			(40.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.975.000,00		4.850.000,00
-davon aus Jahresüberschuss eingestellt € 125.000,00			(250.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	2.295.300,00		2.170.300,00
- davon eingestellt aus Jahresüberschuss € 123.788,27			(81.218,25)
- davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vj € 1.211,73			(8.781,75)
		8.052.100,00	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag unverteilt	11.748,70		20.530,45
Jahresüberschuss	278.788,27		371.218,25
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	280.000,00	10.536,97	380.000,00
Eigenkapital insgesamt		8.745.083,09	8.475.469,99
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	73.700,00	73.700,00	67.900,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber			
- Kreditinstituten	2.672.828,52		3.127.971,30
Erhaltene Anzahlungen	814.990,06		822.349,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.521,61		9.792,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
und Leistungen	61.992,18		66.146,73
Sonstige Verbindlichkeiten	10.822,92	3.569.155,29	8.138,79
- davon aus Steuern € 2.973,50, i.Vj. € 1.970,30			
Bilanzsumme		12.387.938,38	12.577.769,03

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	2.382.696,62		2.364.752,87
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.657,62	2.402.354,24	21.204,66
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (im Vorjahr Bestandverminderung)		70.131,76	16.927,04
Sonstige betriebliche Erträge		19.496,40	18.238,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.327.767,43	1.126.245,64
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.726,10	1.417,73
Rohergebnis		1.162.488,87	1.259.605,14
Personalaufwendungen			
- Löhne und Gehälter	174.399,53		177.814,36
- Soziale Abgaben	92.176,88	266.576,41	69.919,68
Abschreibungen auf Sachanlagen		442.912,82	431.246,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		93.327,14	106.280,99
Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,00	15,00
Erträge aus Ausleihungen		0,00	0,00
Sonstige Zinserträge		2.095,45	970,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		31.563,76	47.858,94
Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.323,83	15.297,19
Ergebnis nach Steuern		319.895,36	412.172,72
Sonstige Steuern		41.107,09	40.954,47
Jahresüberschuss		278.788,27	371.218,25
Gewinnvortrag		11.748,70	20.530,45
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		280.000,00	380.000,00
Bilanzgewinn		10.536,97	11.748,70

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023

**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 2023 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 2023 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 24 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 2023 in Höhe von T€ 851,1, 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	6.954,34 4.249,35	5.244,56 0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	811,93 5.777,74	0,00 3.600,06
sonstige Vermögensgegenstände	10.027,14 49.385,55	0,00 0,00
Summe	17.793,41 59.412,64	5.244,56 3.600,06

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

Rücklagen:	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
- gesetzliche Rücklage	781.800,00	751,800,00
- Bauerneuerungsrücklage	4.975.000,00	4.850.000,00
- andere Ergebnismrücklage	2.295.300,00	2.170.300,00
	<u>8.052.100,00</u>	<u>7.772.100,00</u>

Es wird auf den gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 29.05.2024 unter Abschnitt E, sonstige Angaben, dieses Anhangs verwiesen.

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

sonstige Rückstellungen:	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
- Rückstellung für Betriebskostenabrechnungen	15.000,00	15.000,00
- Rückstellung für Beitrag Berufsgenossenschaft	1.700,00	1.400,00
- Rückstellung für Prüfungskosten 2023	23.500,00	23.500,00
- Rückstellung für Mitgliederversammlung 2023	1.000,00	1.000,00
- Rückstellung für Steuerberatung 2022+2023	14.500,00	9.000,00
- Rückstellung für Erstellung Jahresabschluss 2023	1.000,00	1.000,00
- Rückstellung für Kosten der Archivierung 2023-2033	17.000,00	17.000,00
	<u>73.700,00</u>	<u>67.900,00</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	2.672.828,52	455.706,65	724.167,67	1.492.954,20	2.672.828,52	GPR*)
Kreditinstituten	3.127.971,30	493.782,37	1.031.605,90	1.602.583,03	3.127.971,30	GPR*)
erhaltene	814.990,06	814.990,06				
Anzahlungen	822.349,90	822.349,90				
aus Vermietung	8.521,61	8.521,61				
	9.792,32	9.792,32				
aus Lieferungen	61.992,18	60.355,93	1.636,25			
und Leistungen	66.146,73	64.510,48	1.636,25			
sonstige	10.822,92	5.300,39	5.522,53			
Verbindlichkeiten	8.138,79	2.520,34	5.618,45			
	3.569.155,29	1.344.874,64	731.326,45	1.492.954,20	2.672.828,52	
	<u>4.034.399,04</u>	<u>1.392.955,41</u>	<u>1.038.860,60</u>	<u>1.602.583,03</u>	<u>3.127.971,30</u>	
Vorjahreszahlen in Kursiv						
*) GPR Grundpfandrecht						

Anlagevermögen, Entwicklung des Anlagevermögens												
	Anschaffungs- kosten historisch €	Zugänge 2023 €	Abgänge 2023 €	Umbuchung 2023 (+/-) €	Anschaffungs- kosten 31.12.2023 €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €
								Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen + / - €			
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.763,42	0,00	0,00	0,00	4.763,42	4.763,42	0,00	0,00	0,00	4.763,42	0,00	0,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.295.325,68	0,00	0,00	0,00	21.295.325,68	10.596.613,86	398.459,66	0,00	0,00	10.995.073,52	10.300.252,16	10.698.711,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	655.977,54	44.297,63	0,00	0,00	700.275,17	54.995,55	20.613,81	0,00	0,00	75.609,36	624.665,81	600.981,99
Technische Anlagen und Maschinen	232.163,27	0,00	0,00	0,00	232.163,27	21.146,87	11.596,47	0,00	0,00	32.743,34	199.419,93	211.016,40
Bauvorbereitungskosten	0,00	5.285,63	0,00	0,00	5.285,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.285,63	0,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.186,72	8.440,81	536,86	0,00	92.090,67	41.460,06	12.242,88	0,00	0,00	53.166,08	38.924,59	42.726,66
Sachanlagen gesamt	22.267.653,21	58.024,07	536,86	0,00	22.325.140,42	10.714.216,34	442.912,82	0,00	0,00	11.156.592,30	11.166.548,12	11.553.436,87
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	22.272.916,63	58.024,07	536,86	0,00	22.330.403,84	10.718.979,76	442.912,82	0,00	0,00	11.161.355,72	11.169.048,12	11.553.936,87

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden erzielt aus:	2023	2022
	EUR	EUR
-Sollmieten	1.581.152,84	1.546.775,07
-Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten	<u>811.863,47</u>	<u>826.126,85</u>
	2.393.016,31	2.372.901,92
Erlösschmälerungen wg. Leerstand	<u>10.319,69</u>	<u>8.149,05</u>
	<u><u>2.382.696,52</u></u>	<u><u>2.364.752,87</u></u>

Die „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ von T€ 19,7 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€ 17,6, die Erträge aus abgeschriebenen Forderungen über T€ 0,6, aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Mahngebühren und Eintrittsgeldern, über T€ 1,3 ausgewiesen.

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

	2023	2022
	EUR	EUR
-Betriebskosten	820.151,93	738.912,44
-Instandhaltungskosten	<u>507.615,50</u>	<u>387.333,20</u>
	<u><u>1.327.767,43</u></u>	<u><u>1.126.245,64</u></u>

In den „Personalaufwendungen“ sind sämtliche Löhne, Gehälter sowie die sozialen Abgaben aller in 2023 tätigen Mitarbeitenden enthalten.

Die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von € 442.912,82 ergeben sich aus dem Anlagenspiegel Seite 24.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von T€ 93,3 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 den Zinsertrag aus der Abzinsung für Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T€ 2,1.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ über T€ 31,6, enthält die Zinsen für Objektfinanzierungsmittel.

Die Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ weist die im Geschäftsjahr geleisteten Steuerzahlungen über T€ 10,3 aus.

Unter der Position „Sonstige Steuern“ sind die Grundsteuer für unsere Grundstücke sowie die KFZ- Steuer für das Firmenfahrzeug über gesamt T€ 41,1 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 die Fertigstellung der Stellplätze Heegstraße 14+16 und Bahnhofstr. 55, sowie der Doppelgarage Heegstr. 14+16, führten im Jahr 2023 zum Mittelabfluss von T€ 44,3.

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 2023:

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

Mitgliederbewegung

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr 2023 stellt sich wie folgt dar:

Bestand am 01.01.2023	442 Mitglieder mit 4.354 Anteilen
Zugänge	<u>13 Mitglieder mit 148 Anteilen</u>
	455 Mitglieder mit 4.502 Anteilen
Abgänge	<u>26 Mitglieder mit 239 Anteilen</u>
Bestand am 31.12.2023	<u>429 Mitglieder mit 4.263 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 7.309,22 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich im Geschäftsjahr 2023 auf € 70.525,00. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 um € 2.170,00 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2023 in Höhe von € 278.788,27 sowie aus dem Vortrag aus dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von € 11.748,70, einen Betrag von € 280.000,00, im Rahmen der Vorwegzuweisung, in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 unter Billigung der Vorwegzuweisung und deren Verteilung wie folgt vorgeschlagen.

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in

- in die gesetzliche Rücklage	€ 30.000,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 125.000,00
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 123.788,27
davon aus dem Gewinnvortrag aus 2022	€ 1.211,73

sowie den daraus resultierenden

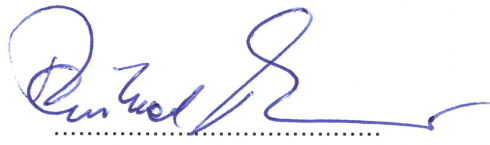
- Bilanzgewinn in Höhe von	€ 10.536,97
----------------------------	-------------

auf neue Rechnung vorzutragen.

Wächtersbach, den 31. Dezember 2023
29. Mai 2024

Der Vorstand:


.....
(Grit Knöfel)


.....
(Reinhard Hauck)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG im Geschäftsjahr 2023 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 2023 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.

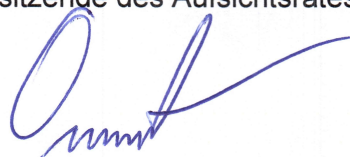
Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresüberschusses sowie des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

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

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

Wächtersbach, den 29. Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:



.....
(Stefan Ommert)