

***Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsbaugenossenschaft eG***

gwsbg

gut und sicher
wohnen



Geschäftsbericht 2022

Mitglied des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grußworte des Vorstandes	2
II. Eckdaten zur Genossenschaft	3
III. Geschäftsbericht	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage	4
2. Grundlagen der Genossenschaft	7
3. Geschäftsverlauf	7
4. Entwicklung der Vermögenslage und Kapitalstruktur	13
5. Entwicklung der Ertragslage	14
6. Entwicklung der Finanzlage	15
7. Risiken, Prognose und Chancen	16
8. Ausblick	17
IV. Jahresabschluss zum 31.12.2022	
1. Bilanz zum 31.12.2022	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung	20
3. Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2022	21
a.) Anlagespiegel	24
b.) Verbindlichkeitspiegel	25
c.) Angaben zu den Unternehmensorganen	26
d.) Sonstige Angaben	26
V. Bericht des Aufsichtsrates	28

Grußworte des Vorstandes

Liebe Mitglieder der gwsbg, liebe Leser,

das Jahr 2022 war ein Jahr, welches viele Dinge in Europa und in unserem Leben verändert hat. Nach der Corona Pandemie wurde Europa durch den Russischen Angriffskrieg in ein neues Zeitalter versetzt, welches nicht nur das Zusammenleben der Menschen verändert hat, sondern auch die wirtschaftliche Abhängigkeit im Energiesektor stark aufgezeigt hat. Der Klimawandel wurde aufgrund von Extremwetterlagen offenkundig und der Klimaschutz hat die Gesellschaft in der Diskussion und des Handels beeinflusst. Unsere Genossenschaft hat sich den Gegebenheiten angepasst und wird auch in Zukunft die Arbeitsweise entsprechend auf die aktuellen Themen umstellen.

Es gab aber auch positive Momente, welche wir nicht vergessen sollten. Dazu gehört Nächstenliebe bei der Aufnahme von Flüchtlingen und das schnelle Handeln bei der Umstellung der Energieversorgung. Sicherlich läuft nicht alles optimal, aber der Weg und die Möglichkeiten sind richtig. Unser Lebensraum ist unser höchstes Gut, welches wir alle gemeinsam beschützen und umsorgen sollten.

Mit unserer Aktion der Baumpflanzungen haben wir in 2021 begonnen und werden diese auch in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Unsere Außenanlagen erhalten noch mehr Grün und die Möglichkeiten mit Gestaltungen werden verstärkt. Der Klimaschutz und unsere Umwelt, aber auch die Energiekosten und der Umgang mit unseren Ressourcen sind wichtige Themen für unsere gemeinsame Zukunft und Entscheidungen für unser Tun. Die Nachhaltigkeit wird einen wichtigen Stellenwert einnehmen und das Bauen und Gestalten sehr stark beeinflussen.

Nicht nur energetische Modernisierungen stehen im Mittelpunkt, sondern auch Photovoltaikanlagen und der Umbau der Wärmeerzeugung für die Gebäude mit klimaneutralen Brennstoffen.

Für die nächsten Jahre hoffen wir auf neue Ideen für Veränderungen des Wohnumfeldes und für Neubautätigkeiten in modernen und zukunftsweisenden Bauweisen.

Wir haben auch in 2022 gezeigt, dass wir flexibel auf Neuerungen eingehen können und haben in unseren Bestand, in das Wohnumfeld und in neue Techniken investiert und werden dies auch in Zukunft weiter vorantreiben.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichtes 2022 und eine gute Zeit und freuen uns auf einen gemeinsamen Weg mit Ihnen in die Zukunft.

Mit den besten Wünschen für ein positives kommendes Jahr verbleiben wir

Heinz Wahlers

Vorstand

Stefan Funk

Geschäftsführender Vorstand

Christian Meißner

Vorstand

Eckdaten zur Genossenschaft

Firma	Gemeinnützige Wohnungs - und Siedlungsbaugenossenschaft eG Simmestraße 4a 35043 Marburg-Cappel
Gründungsjahr	1946
Amtsgericht, Registernummer	Amtsgericht Marburg, GnR 236
Satzung gültig in der Fassung vom	16.01.2020
Steuerlicher Status	Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG ohne partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich
Zahl der Mitglieder zum 31.12.2022	473
Anzahl der Geschäftsanteile zum 31.12.2022	3296
Höhe des Geschäftsanteils	205,00 €
Bilanzsumme zum 31.12.2022	17.343.774,99 €
Bestand der Genossenschaft zum 31.12.2022	437 Wohnungen in 73 Häusern
	77 Garagen
	9 Stellplätze
	1 eigengenutztes Verwaltungsgebäude
	2 eigengenutzte Garagen

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

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.

Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet.

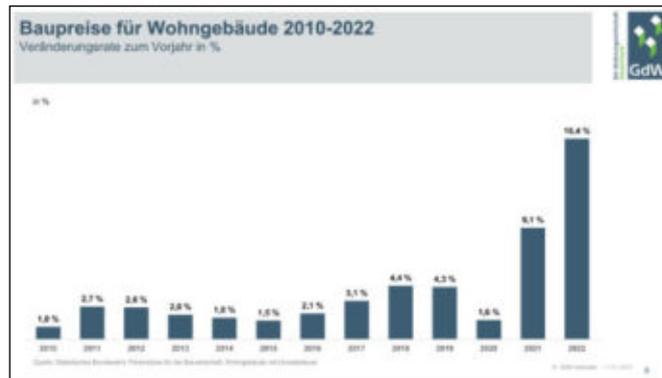
Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten, als auch die Baupreise, haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Beton- und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab, als die Bauinvestitionen insgesamt.

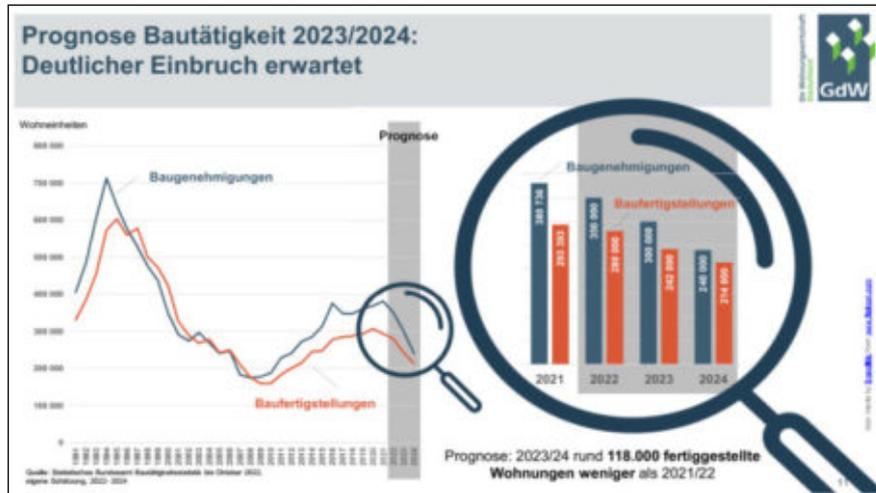
In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken.



Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen,

sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Grundlagen der Genossenschaft

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft und verwaltet zum 31.12.2022 in 73 Häusern 437 Wohnungen, sowie 77 Garagen und 9 Stellplätze.

Die Genossenschaft unterhält ein Bürogebäude in der Simmestraße 4a in Marburg-Cappel. Außerdem werden vom Regiebetrieb zwei Garagen in der Umgehungsstraße 12 in Marburg-Cappel genutzt.

Die Wohnungen, Garagen und Stellplätze werden nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Bei Mieterwechseln werden mit den Mitgliedern der Genossenschaft Dauernutzungsverträge nach dem Muster des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft abgeschlossen.

Unsere Unternehmensphilosophie und das damit verbundene Geschäftsmodell sind nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf eine dauernde Nutzung und Werterhalt von Wohnraum ohne vorrangige Gewinnmaximierung.

Geschäftsverlauf

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine am 24.02.2022 hat auch in der Folge direkten Einfluss auf die Genossenschaft genommen. Eine Verunsicherung bezüglich der Energieversorgung führte in wenigen Tagen und Wochen zu einer Vervielfachung der Energiepreise und der umfangreichen Verteuerung von allen Gebrauchsgütern und Baumaterialien.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Marburg, sowie in Teilen des Landkreises Marburg-Biedenkopf hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr nicht wesentlich verändert. Die verstärkte Nachfrage nach günstigem und sicherem Wohnraum ist ungebrochen. Die Nachfragesituation nach Mietwohnungen ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wieder höher als das Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Die gestiegenen Baupreise, sowie der starke Anstieg der Instandhaltungskosten durch hohe Handwerkerrechnungen und Materialpreisen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 zu einer größeren Belastung geführt. Gestiegene Energiepreise und die Prognose für steigende Zinsen haben zusätzlich die Geschäftspolitik zu Umplanungen gezwungen.

Die Klimaveränderungen und deren Auswirkungen schreiten auch in unseren Liegenschaften der Genossenschaften immer weiter voran. Aufgrund dessen hat das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Blumen, sowie der Beginn des Umdenkens von Wassernutzungen im kleinen Bereich eine wichtige Funktion eingenommen.

Die energetische Modernisierung in den Altbestand, sowie Verbesserungen der bestehenden Heizungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit und „regenerative“ Energien werden auch in Zukunft ein Hauptbestandteil unserer Planungen in den kommenden Jahren sein.

Die Genossenschaft wird in den kommenden Jahren Ihren Wohnungsbestand erweitern, um neuen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Die zukünftige Anpassung und Entwicklung der Mieten werden weiterhin in Abhängigkeit der Modernisierungen und Instandhaltungskosten stehen. In unserer Genossenschaft ist die durchschnittliche Wohnungsmiete pro qm von 4,70 € im Jahr 2021 auf 4,79 € in 2022 gestiegen (28.011,37 m² Gesamtwohnfläche in 2021 verringert sich auf 27.593,97 € in 2022).

Im Jahr 2022 gab es 38 Wohnungswechsel (i.V. 40) und 10 Garagenwechsel (i.V. 5 inkl. Stellplätze). Die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug im Geschäftsjahr 2022 8,70 %.

Vom Wohnungsbestand waren 138 (i.V. 138) öffentlich geförderte Wohnungen und 299 (i.V. 307) freifinanzierte Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 8 Wohnungen zurückgebaut.

Die Vermietungsnachfrage ist weiterhin stetig hoch. Eine Weitervermietung freier Wohnungen erfolgt größtenteils innerhalb der Kündigungsfrist. Es sind jedoch kurzfristige, modernisierungsbedingte Leerstände zu verzeichnen.

Die Forderungen aus Vermietung betrugen im Jahr 2022 = 16.724,65 € (i.V. 26.035,47 €) und die Verbindlichkeiten aus Vermietung betrugen 46.100,93 € (i.V. 48.837,83 €).

Instandhaltung und Modernisierungen

Zur Sicherung der dauerhaften Vermietung liegt ein mehrjähriger detaillierter Modernisierungsplan vor, welcher den aktuellen Bedürfnissen und Veränderungen stetig angepasst wird.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir insgesamt rd. 315.000,00 € in die Instandhaltung investiert. Dies wurde aus eigenen Mitteln finanziert. Des Weiteren hat in diesem Zusammenhang unser Regiebetrieb zusätzlich Leistungen für Instandhaltungen in Höhe von rd. 87.500,00 € erbracht.

Investitionen in die aktivierungsfähigen Modernisierungsleistungen beliefen sich auf rd. 667.000,00 €. Insgesamt wurden rd. 1.069.500,00 € in den Bestand investiert.

Der Gesamtzugang aus Fremdmitteln im Geschäftsjahr 2022 belief sich auf 403.496,91 €, davon wurden 72.768,51 € für Umschuldungen eingesetzt. Der Restbetrag über 330.728,40 € wurde in den Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt.

Die Modernisierungsmaßnahme unserer Liegenschaft in der Ernst-Lemmer-Straße 9 in Marburg-Wehrda wurde im 2.Quartal 2022 begonnen und zum 31.03.2023 abgeschlossen.

Das Dach wurde komplett erneuert, gedämmt und aufgrund der Außenfassadendämmung mit Klinkern erweitert. Die noch nicht getauschten Kunststofffenster wurden ersetzt und die Kellerdecke wurde durch unseren Regiebetrieb fachmännisch gedämmt.

Nachdem das Treppenhaus und der Kellerbereich neu gestrichen wurde, wurde auch in diesem Zuge die Beleuchtung und die Sprechanlagen erneuert. An den Balkonen wurde eine Erhöhung der Absturzsicherung durch Edelstahl Elemente vorgenommen und die Balkone im Anschluss entsprechend neu farblich gestaltet.

Die Gesamtinvestition in 2022 in dieser Liegenschaft beläuft sich auf rd. 353.000,00 €.



Modernisierung Ernst-Lemmer-Straße 9 in Marburg-Wehrda

In 2022 hat die Genossenschaft begonnen die Heizungsversorgung in den Liegenschaften klimaverträglich umzustellen. Hierzu wurden die beiden ersten Pelletkessel in Lohra, Am Weidenstrauch 5+7, sowie in Kirchhain, Im Brand 37, 39, 41, installiert. In Lohra wurde eine alte Ölheizung ersetzt und die neue Pelletheizung versorgt nun 8 Wohnungen mit Wärme. In Kirchhain wurde eine Ölheizung aus 1967, sowie 12 Etagenheizungen durch eine leistungsstarke Pelletheizung ausgetauscht, so dass nun 18 Wohnungen klimaverträglich mit Wärme versorgt werden können. Die Gesamtinvestition in beide Anlagen beläuft sich auf rd. 272.000,00 €. Diese Maßnahmen werden durch Zuschüsse der Bafa gefördert, wobei der Geldfluss erst im Jahr 2023 erfolgen wird.



Heizungsanlage, Am Weidenstrauch 5+7 in Lohra

Als weitere große Baumaßnahme wurden unsere Häuser An der Wohra 18 und 20 in Kirchhain abgerissen, um Platz für unseren geplanten Neubau von 3 x 4 Wohneinheiten zu schaffen. Eine wirtschaftliche Sanierung war leider nicht mehr möglich. Der geplante Baubeginn der ersten neuen Mehrfamilienhäuser wird im Frühjahr/Sommer 2024 sein.



liche Sanierung war leider nicht mehr möglich. Der geplante Baubeginn der ersten neuen Mehrfamilienhäuser wird im Frühjahr/Sommer 2024 sein.

Abriss des Wohnhauses,
An der Wohra 18-20 in Kirchhain

Im Geschäftsjahr 2022 wurden viele kleinere Maßnahmen der Instandhaltung durchgeführt. Es wurden Kanalreparaturen in unseren Liegenschaften Im Loh 7 in Cölbe und in der Gartenstraße 10 in Cölbe durchgeführt, auch wurden barrierearme Bäder, gemeinsam mit den Mietern, in diversen Liegenschaften erneuert. Garagensanierung Im Sohlgraben 13 in Marburg-Cappel, Neugestaltung des Kellerhalses und Zugang Hahnbergstraße 20 in Marburg-Cappel und Baumpflanzungen in einigen Liegenschaften verbesserten auch in 2022 das Gesamtbild der Genossenschaft.



Neugestaltung Kellerhals



Baumpflanzaktion und Klimaschutz Wohnumfeld

Für Instandsetzungen sind für die Jahre 2024 – 2026 jeweils ca. 300.000,00 € geplant.

Für aktivierungsfähige Modernisierungen, Neubau und Investitionen in den Bestand plant die Genossenschaft folgende Beträge:

2023 = 800.000,00 €; 2024 = 2.975.000,00 €; 2025 = 1.620.000,00 €; 2026 = 690.000,00 €
 2027 = 690.000,00 €; 2028 = 1.890.000,00 €

Neubautätigkeiten

Die Genossenschaft plant einen Ersatzneubau für die Gebäude An der Wohra 18+20 in Kirchhain, da die Sanierung eine kostenneutrale Ausführung derzeit wirtschaftlich nicht rechtfertigt.

Die 3 neuen Gebäude sollen ein kleines Quartier innerhalb von Kirchhain darstellen. Es werden dort moderne Wohnungen geschaffen, die alle durch den sozialen Wohnungsbau gefördert werden sollen. Insgesamt entstehen in Kirchhain 12 neue Genossenschaftswohnungen, so dass durch den Rückbau von 8 Wohnungen ein Zuwachs von 4 Wohnungen erreicht wird.



Die Planungen werden im Herbst 2023 abgeschlossen sein und die Genossenschaft wird die ersten Gebäude des entwickelten Prototypen errichten.

Bild: Zeichnung Seitenansicht

Geplante Instandhaltungen und Modernisierungen 2023/2024



Übergabe des Förderbescheides (v.l. Stefan Funk, gwsbg, Jens Womelsdorf, Landrat des Landkreis Marburg-Biedenkopf, Gabriele Ramerth und Norbert Wunderlich, Baugenossenschaft Biedenkopf), Foto: ©Landkreis Marburg-Biedenkopf

Die energetische Modernisierung unserer Liegenschaft Schubertstraße 1 in Fronhausen wird ab Februar 2023 begonnen und im Herbst 2023 voraussichtlich abgeschlossen werden. Es wird ein neues gedämmtes Dach installiert und die Außenfassade wird gedämmt und verklankert. Es werden erstmals 4 Balkone angebaut, das Treppenhaus wird neu gestrichen und die Kellerdecke entsprechend gedämmt. Dreifach verglaste Fenster, eine neue Klingelanlage, und erstmals eine gemeinschaftliche SAT-Anlage, sowie eine neue Außenanlage werden die Maßnahme abrunden. Diese Modernisierung wird seitens des Landkreises Marburg-Biedenkopf mit einer Summe über 125.000,00 € gefördert.



Schubertstraße 1 in Fronhausen

Eine weitere geförderte Maßnahme über 125.000,00 € wird die energetische Modernisierung der Liegenschaft in der Alsfelder Straße 54 und 54a in Kirchhain sein. Diese werden wir im Herbst 2023 beginnen und im Sommer 2024 komplett abschließen können. Es wird ein Wärmedämmverbundsystem mit Steinwolle, sowie ein neues gedämmtes Dach installiert. Die Kellerdecke wird gedämmt und die Elektrik im Flur wird zusammen mit diesem saniert.

Als zusätzliche Wohnqualität werden erstmals insgesamt 12 Balkone angebaut. Zum Abschluss wird die Außenanlage neu gestaltet.



Alsfelder Straße 54-54a, Kirchhain

Weitere Maßnahmen wie Zaunneubau, Verbesserung der Außenflächen Im Sohlgraben 12 in Marburg-Cappel sowie Neuerstellung von fehlenden Mülltonnenplätzen und diverse kleinere Sanierungen werden durchgeführt, um den Haus- und Wohnungsbestand kontinuierlich zu verbessern.

Bezüglich der Heizungsanlagen hat der Vorstand einen Plan zum Austausch der verbliebenen Ölheizungen und der Gas Einzelthermen erarbeitet, so dass diese Anlagen aus Klimaschutzgründen schnellstmöglich ausgetauscht werden. In 2023 ist die Konzepterstellung für eine eigene kleine Fernwärmeversorgung für die Liegenschaften Im Sohlgraben in Marburg-Cappel beauftragt worden. Hier sollen alle Gasetagenheizungen und Gaszentralen durch zwei Pelletgroßanlagen ersetzt werden. Die Umsetzung wird mit einem Contracting Partner durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahme ist für die Jahre 2024 und 2025 geplant.

Eine weitere Maßnahme zum Austausch von Heizungen sind der Rückbau von 12 Gas-Etagenheizungen in unseren Liegenschaften Im Sohlgraben 21 + 23 in Marburg-Cappel. Dort wird eine Pelletanlage für beide Häuser in Zukunft diese mit Wärme versorgen. Bei dieser Maßnahme erhält die Genossenschaft eine Förderung durch die Bafa aus den Förder-Programmen aus 2022.

Des Weiteren plant die Genossenschaft ab 2024 die Umstellung von Gas-Etagenheizungen auf Wärmepumpen und hat hierzu die Berechnungen der Effektivität und der Machbarkeit für Bestandsgebäude in Auftrag gegeben.

Aufgrund des weiter fortschreitenden Klimawandels werden wir unseren eingeschlagenen Weg der Aufforstung und der Wohnumfeldverbesserung mit nachhaltigen Maßnahmen weiter umsetzen.



Klimaschutz in Verbindung mit Gedenken an 75 Jahre Genossenschaft und 100 Jahre Geburtstag Conrad Hahn

Entwicklung der Vermögenslage und der Kapitalstruktur

Unter Anmerkung der Vergleichszahlen des Vorjahres zeigt die Vermögens- und Finanzlage unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 folgendes Bild:

(Anmerkung: Bei den folgenden Darstellungen kann es bei den absoluten und prozentualen Werten zu Rundungsdifferenzen von +/- 0,01 kommen)

	2 0 2 2		2 0 2 1		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<i>A K T I V A (Vermögensstruktur)</i>						
Immaterielle WG	3,72	0,02	0,00	0,00	3,72	0,00
Sachanlagen	15.890,48	91,62	15.597,55	90,85	292,93	1,88
Finanzanlagen	21,03	0,12	15,93	0,09	5,10	32,02
Vorräte	828,33	4,78	831,36	4,84	-3,03	-0,36
Forderungen/sonst Vermögensgegenstände	66,18	0,38	45,18	0,26	21,00	46,48
Rechnungsabgrenzungsposten	154,04	0,89	170,82	0,99	-16,78	-9,82
Liquide Mittel	379,99	2,19	509,82	2,97	-129,83	-25,47
	17.343,77	100,00	17.170,66	100,00	173,11	1,01
<i>P A S S I V A (Kapitalstruktur)</i>						
Eigenkapital - Geschäftsguthaben	701,79	4,05	711,96	4,15	-10,17	-1,43
Eigenkapital - Rücklagen	7.228,52	41,68	7.139,82	41,58	88,70	1,24
Eigenkapital - Bilanzgewinn	40,86	0,24	53,01	0,31	-12,15	-22,92
Summe Eigenkapital	7.971,17	45,96	7.904,79	46,04	66,38	-23,11
Rückstellungen	65,65	0,38	53,09	0,31	12,56	23,66
Verbindlichkeiten aus Bank-Darlehn	7.837,68	45,19	7.898,78	46,00	-61,10	-0,77
Verbindlichkeiten aus übrigen Krediten	278,33	1,60	282,70	1,65	-4,37	-1,55
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	843,36	4,86	739,64	4,31	103,72	14,02
Übrige Verbindlichkeiten	295,32	1,70	237,85	1,39	57,47	24,16
Rechnungsabgrenzungsposten	52,26	0,30	53,81	0,31	-1,55	-2,88
	17.343,77	100,00	17.170,66	100,00	173,11	1,01

Die Bilanzsumme des Berichtsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 173 erhöht; die größten Abweichungen ergaben sich bei den Sachanlagen/Gebäuden (T€ +293) und bei den liquiden Mitteln (T€ -130).

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2022 auf rd. T€ 7.971 (Vorjahr rd. T€ 7.904; rd. T€ +66) und hat somit einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von 45,96% (Vorjahr 46,04%) inne. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel hat sich von rd. T€ 8.181 (47,6%) in 2021 auf einen Betrag von rd. T€ 8.116 (46,7%) in 2022 verändert.

Entwicklung der Ertragslage

Ebenfalls unter Anmerkung der Vorjahresvergleichszahlen und der Veränderungen ergibt die Ertragslage des Geschäftsjahres folgendes Bild:

	2 0 2 2		2 0 2 1		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.366,52	98,11	2.284,89	95,99	81,63	3,57
Bestandsveränderungen / Eigenleistungen	45,48	1,89	95,49	4,01	-50,01	-52,37
Gesamtleistung	2.412,00	100,00	2.380,38	100,00	31,62	1,33
Aufwand für Hausbewirtschaftung	1.037,74	43,02	1.043,01	43,82	-5,27	-0,51
	1.374,26	56,98	1.337,37	56,18	36,89	2,76
Übrige betriebliche Erträge	90,38	3,75	104,17	4,38	-13,79	-13,24
Rohertrag :	1.464,64	60,72	1.441,54	59,77	23,10	1,60
Löhne und Gehälter	456,30	18,92	425,66	17,88	30,64	7,20
Soziale Abgaben	132,43	5,49	125,39	5,27	7,04	5,61
AfA Sachanlagen	522,87	21,68	474,83	19,95	48,04	10,12
Sonstige Kosten	115,92	4,81	134,09	5,63	-18,17	-13,55
BETRIEBSAUFWAND	1.227,52	50,89	1.159,97	48,73	67,55	5,82
BETRIEBSERGEBNIS	237,12	9,83	281,57	11,83	-44,45	-15,79
Zinsertrag	0,42	0,02	0,34	0,01	0,08	23,53
Zinsaufwand	99,92	4,14	105,59	4,44	-5,67	-5,37
FINANZERGEBNIS	-99,50	-4,13	-105,25	-4,42	5,75	-5,46
ERGEBNIS NACH STEUERN	137,62	5,71	176,32	7,41	-38,70	-21,95
sonstige Steuern	61,06	2,53	61,31	2,58	-0,25	-0,41
JAHRESÜBERSCHUSS	76,56	3,17	115,01	4,83	-38,45	-33,43

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter rückläufig entwickelt.

So wurde gegenüber dem Vorjahr ein um rd. T€ -38 vermindertes Jahresergebnis von rd. T€ 76 ausgewiesen. Grund hierfür ist ein etwas verbesserter Rohertrag (rd. T€ +23 = rd. +1,6%), bedingt durch nur gering gestiegene Mieteinnahmen, Eigenleistungen und sonstigen Erträge (rd. T€ +T18) bei etwas verminderten Kosten der Hausbewirtschaftung (rd. T€ -5). Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ +38 (= rd. +6,7%) gestiegen, gleichermaßen die Abschreibungen um rd. T€ 48 (rd. 10,1%). Die sonstigen Kosten haben sich etwas vermindert (T€ -18 = rd. -13,5%).

Die Zinsaufwendungen haben sich weiter vermindert (rd. T€ -6 = rd. -5,4%); dies insbesondere durch günstige Neufinanzierungen bei gleichzeitigem Auslaufen von teureren Krediten.

Zu erwähnen ist noch die einmalige Sonderabschreibung durch den Abriss der Liegenschaften An der Wohra 18 + 20 in Kirchhain, die den Gesamtbetrag der Abschreibungen um 35.058,00 € erhöht hat.

Entwicklung der Finanzlage

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde nachstehende Kapitalflussrechnung erstellt. Hierdurch werden die Zahlungsströme der Genossenschaft deutlich und es wird die Entwicklung des Liquiditätspotentials wie folgt dargestellt:

	2022 T €	2021 T €
Jahresüberschuss	76,56	115,01
+ Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	522,87	474,83
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	12,56	-7,36
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1,19	-31,10
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	171,65	-53,75
-/+ Gewinn- oder Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	99,50	105,25
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	881,95	602,88
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-854,30	-379,66
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,90	3,20
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8,00	0,00
+ Erhaltene Zinsen	0,42	0,34
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-858,98	-376,12
+/- Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	-10,17	9,24
+ Einzahlungen aus Bausparguthaben	0,00	0,00
- Auszahlungen in Bausparguthaben	-11,42	-10,69
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	403,50	311,00
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-464,79	-372,40
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	30,00	37,75
- Gezahlte Zinsen	-99,92	-105,59
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-152,80	-130,69
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-129,83	96,07
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	512,82	416,75
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	382,99	512,82

Risiken, Prognose und Chancen

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine geht auch in 2023 mit heftigen Kämpfen und Auswirkungen weiter. Aufgrund dessen sind die Preise immer noch hoch, sowie ist bei Materialien und Energielieferungen mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Umsetzungen von Projekten. Des Weiteren sind der Anstieg der Zinsen und der Energiekosten weitere Faktoren, welche ständig beobachtet werden müssen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Die Genossenschaft wird in 2023 und darüber hinaus über ausreichende Liquidität verfügen.

Die Genossenschaft kommt ihren gesetzlichen Verpflichtungen in allen Bereichen nach. Die versicherbaren Risiken sind versichert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 und 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Durch die offene Dauer und die Auswirkungen durch den Krieg in Europa lassen sich negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf derzeit nicht zuverlässig einschätzen.

Tätigkeit der Organe

Aufsichtsrat und Vorstand haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Ausblick

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft gehen auch weiterhin in Zukunft davon aus, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiter steigen wird und die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen gegeben ist.

Ziel ist es auch weiterhin sozialen und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu erhalten und neu zu schaffen. Dafür werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen.

Für die Genossenschaft sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar auch im Hinblick auf die derzeitige Krise bezüglich des Ukraine-Krieges. Planungen für die Zukunft unterliegen den Auswirkungen der sich veränderten wirtschaftlichen Situation, so dass die Genossenschaft diese Planungen zeitnah den aktuellen Entwicklungen anpassen wird.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2023 ist positiv und wird laut Wirtschaftsplan mit einem Überschuss in Höhe von voraussichtlich 81.000,00 € abschließen.

Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes und die geplanten Neubauprojekte werden die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft maßgeblich beeinflussen. Steigenden Preise und Veränderungen auf den Zuliefermärkten und die sich veränderte Zinspolitik der EZB werden die Modernisierungen und Instandhaltungen verändern und die Genossenschaft muss sich auch weiterhin zeitnah auf die sich verändernden Situationen einstellen.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern für das im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegengebrachte Vertrauen. Er bedankt sich weiterhin beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit und die notwendige Unterstützung.

Darüber hinaus gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank für ihren persönlichen Einsatz, der oft über das übliche Maß hinausging und für die positive Entwicklung unserer Genossenschaft von entscheidender Bedeutung ist.

Marburg, 30.05.2023

Der Vorstand

Heinz Wahlers
Vorstand

Stefan Funk
Geschäftsführender Vorstand

Christian Meißner
Vorstand

BILANZ zum 31.12.2022 - AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.719,00	1,00
Sachanlagen			
- Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.837.400,99		14.669.223,31
- Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	902.733,00		862.849,00
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.577,00		56.358,00
- Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	89.772,33		9.121,69
SUMME Sachanlagen		15.890.483,32	15.597.552,00
Finanzanlagen			
- Sonstige Ausleihungen	17.532,34		12.428,23
- Andere Finanzanlagen	3.500,00		3.500,00
SUMME Finanzanlagen		21.032,34	15.928,23
SUMME Anlagevermögen		15.915.234,66	15.613.481,23
UMLAUFVERMÖGEN			
- Unfertige Leistungen	784.563,41		798.367,08
- Andere Vorräte	43.763,42		32.993,37
- Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		828.326,83	831.360,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
- Forderungen aus Vermietung	16.724,65		26.035,47
- Sonstige Vermögensgegenstände	49.454,71		19.142,58
		66.179,36	45.178,05
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
- Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	289.320,67		430.563,83
- Bausparguthaben	90.671,30		79.253,72
		379.991,97	509.817,55
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
- Geldbeschaffungskosten	1.518,00		1.907,00
- Andere Rechnungsabgrenzungsposten	152.524,17		168.917,16
		154.042,17	170.824,16
BILANZSUMME		17.343.774,99	17.170.661,44

BILANZ zum 31.12.2022 - PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.840,00		14.350,00
- der verbleibenden Mitglieder	671.039,00		666.455,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	20.910,00		31.160,00
		701.789,00	711.965,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(5.256,00)		(5.535,00)
Ergebnisrücklagen			
- Gesetzliche Rücklage	839.880,00		832.180,00
= davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (7.700,00)			(12.000,00)
- Bauerneuerungsrücklage	2.424.800,00		2.396.800,00
= davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (28.000,00)			(50.000,00)
- Andere Ergebnisrücklagen	3.963.843,57		3.910.835,51
= davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres im Geschäftsjahr eingestellt (53.008,06)			(84.692,99)
		7.228.523,57	7.139.815,51
Bilanzgewinn			
- Jahresüberschuss lfd. Jahr	76.554,10		115.008,06
- Einstellung in Rücklagen aus Jahresüberschuss	-35.700,00		-62.000,00
		40.854,10	53.008,06
Summe :		7.971.166,67	7.904.788,57
RÜCKSTELLUNGEN			
- Sonstige Rückstellungen	65.650,87		53.087,78
		65.650,87	53.087,78
VERBINDLICHKEITEN			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.837.682,48		7.898.776,60
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	278.331,14		282.703,59
- Erhaltene Anzahlungen	843.359,01		739.643,65
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.100,93		48.837,83
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.043,72		166.588,49
- Sonstige Verbindlichkeiten	27.180,87		22.422,55
		9.254.698,15	9.158.972,71
= davon aus Steuern (10.370,87)			(9.260,90)
= davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00)			(0,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		52.259,30	53.812,38
BILANZSUMME		17.343.774,99	17.170.661,44

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse (aus der Hausbewirtschaftung)		2.366.515,30	2.284.887,52
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-13.803,67	62.650,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		59.282,14	32.839,80
Sonstige betriebliche Erträge		90.386,86	104.166,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.037.743,43	1.043.009,97
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
ROHERGEBNIS		1.464.637,20	1.441.534,69
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	456.294,25		425.662,11
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	132.427,24		125.386,94
= davon für Altersversorgung (20.461,08)	(i. Vj. 21.937,24)	588.721,49	551.049,05
Abschreibungen			
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		522.873,62	474.831,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		115.924,17	134.087,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		420,89	345,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		99.921,38	105.593,19
Ergebnis nach Steuern		137.617,43	176.319,89
Sonstige Steuern		61.063,33	61.311,83
Jahresüberschuss		76.554,10	115.008,06
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-7.700,00	-12.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-28.000,00	-50.000,00
BILANZGEWINN		40.854,10	53.008,06

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2022

1. Allgemeine Erläuterungen

Die Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Marburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Marburg (Reg.Nr. GenR 236).

Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie den einschlägigen Bestimmungen der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB nach der aktuellen Fassung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die im Geschäftsjahr angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf der Grundlage von Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Diese Eigenleistungen beinhalten die eigenen Verwaltungsleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen für die **beweglichen Gegenstände des Sachanlagevermögens** sowie für die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden unter Beachtung der steuerlichen Höchstgrenzen nach der linearen Methode berechnet. Die Nutzungsdauern betragen zwischen 4 und 10 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungsbetrag bis € 800 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Eine außerplanmäßige Sonderabschreibung, An der Wohra 18 + 20 in Kirchhain, wurde aufgrund des Rückbaus der Häuser einmalig vorgenommen.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten** werden die Wohn- und Geschäftsbauten ebenfalls linear abgeschrieben, wobei grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 80 Jahren bei neu erstellten Wohnbauten zu Grunde gelegt wurde. Aktivierte Sanierungen, die eine deutliche Verbesserung des Gebäudestandards begründen, werden - in Abweichung der Vorjahre - mit dem verbleibenden Buchwert des bisherigen Gebäudes zusammengefasst und die Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Verbesserungen neu geschätzt. Bisher als einzelne Komponenten geführte Gebäudeteile wurden per Beginn des Wirtschaftsjahres ebenfalls so behandelt.

Die **Finanzanlagen** gliedern sich auf in 10 Anteile an der Energiegenossenschaft Marburg – Biedenkopf (Geschäftsguthaben sowie die Haftungssumme betragen pro Anteil € 100; Die Höhe des Geschäftsguthaben sowie der Haftungssumme belaufen sich somit auf € 1.000) und in weitere Anteile an der Volksbank Mittelhessen eG. im Wert von € 1.000 sowie von erworbenen Anteilen im Wert von € 1.500,- an der Bioenergiegenossenschaft Fronhausen. Die Bewertung erfolgte zu Nennwerten.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungskosten – ausgehend von den letzten Einkäufen und Mengenaufnahmen - bewertet.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Umlagen. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage der Vollkosten. Diese setzen sich zusammen aus Betriebskosten und Grundsteuern sowie Eigenleistungen in Form von Löhnen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit den Nennbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken wurden durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die **liquiden Mittel** wurden zu Nennwerten bilanziert.

Die passivierungspflichtigen **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und wurden mit, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, notwendigen Erfüllungsbeträgen bemessen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Abweichungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr nicht zu verzeichnen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung der in der Bilanz zusammengefassten Anlagepositionen sind im Anlagespiegel dargestellt.

Sämtliche Forderungen sind, bis auf T€ 16,7 Mietforderungen (Vj. € T€ 26,0), innerhalb eines Jahres einbringlich.

Unter den Vorräten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2022 in Höhe von T€ 784,6 (Vj. T€ 798,4) und der Heizöl- und Pelletbestand in Höhe von T€ 43,8 (Vj. T€ 33,0) ausgewiesen. Dagegen werden bei den erhaltenen Anzahlungen noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten mit T€ 843,4 (Vj. T€ 739,6) ausgewiesen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten, vorausbezahlte Softwarekosten, ein Baukostenzuschuss für eine zentrale Heizungsanlage sowie einen Zuschuss für einen Wärmelieferungsvertrag ausgewiesen. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Mietvorauszahlungen bzw. um einen Vermietungszuschuss der Wi-Bank.

Die Rückstellungen gliedern sich auf in Prüfungskosten (17.500,00 €) sowie in sonstige Rückstellungen.

Die „sonstigen Rückstellungen“ berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Urlaubsrückstellungen 2022	5.219,91 €
Rückstellungen Sozialabgaben22	1.148,38 €
Rückstellungen Jahresabschluss 2022	200,00 €
Rückstellungen Jahresabschluss 2022	2.850,00 €
Rückstell. Jahresabschluss 2022	1.800,00 €
Rückstellung Archivierungskosten 2022	30.540,00 €
Rückstellungen Betriebskostenabrechnung Jahnstr.	6.200,00 €

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind nur geringfügig periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten.

5. Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses sind keine Umstände eingetreten, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben.

Anlagespiegel vom 01.01. bis 31.12.2022

	Anschaffungskosten / Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Um-	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Um-	Stand	Zuschrei-	Stand	Stand	
	01.01.2022	Ant. FK-Zinsen	Abgänge	buchungen	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	buchungen	31.12.2022	bung Wirt-	31.12.2022	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.299,17	3.915,10	-	-	30.214,27	26.298,17	197,10	-	-	26.495,27	-	3.719,00	1,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	26.299,17	3.915,10	-	-	30.214,27	26.298,17	197,10	-	-	26.495,27	-	3.719,00	1,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken													
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.002.271,48	675.581,02	38.693,00	-	25.639.159,50	10.333.048,17	468.710,34	-	-	10.801.758,51	-	14.837.400,99	14.669.223,31
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.154.717,56	77.430,60	726,96	-	1.231.421,20	291.868,56	37.546,60	726,96	-	328.688,20	-	902.733,00	862.849,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.286,66	20.638,58	-	-	184.925,24	107.928,66	16.419,58	-	-	124.348,24	-	60.577,00	56.358,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.121,69	80.650,64	-	-	89.772,33	-	-	-	-	-	-	89.772,33	9.121,69
Summe Sachanlagen	26.330.397,39	854.300,84	39.419,96	-	27.145.278,27	10.732.845,39	522.676,52	726,96	-	11.254.794,95	-	15.890.483,32	15.597.552,00
III. Finanzanlagen													
1. Sonstige Ausleihungen	12.428,23	8.000,00	2.895,89	-	17.532,34	-	-	-	-	-	-	17.532,34	12.428,23
2. Andere Finanzanlagen	3.500,00	-	-	-	3.500,00	-	-	-	-	-	-	3.500,00	3.500,00
Summe Finanzanlagen	15.928,23	8.000,00	2.895,89	-	21.032,34	-	-	-	-	-	-	21.032,34	15.928,23
Summe Anlagevermögen	26.372.624,79	866.215,94	42.315,85	-	27.196.524,88	10.759.143,56	522.873,62	726,96	-	11.281.290,22	-	15.915.234,66	15.613.481,23

Verbindlichkeitspiegel gem. § 268 Abs. 5 i.V.m. § 285 Abs. 1 HGB per 31.12.2022

		Restlaufzeit			Gesicherte Beträge EUR	Art der Sicherheit EUR	
		Angabe n. § 268(5)	Angabe n. § 268(5)	Angabe n. § 285(1)			
		Gesamtbetrag EUR	Davon bis zu einem Jahr EUR	Davon 1 Jahr bis 5 Jahre EUR			davon über fünf Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		7.837.682,48	402.073,74	1.597.552,15	5.838.056,59	7.837.682,48	Grundsulden, Grundpfandrechte
(Vorjahr)	(7.898.776,60)	(744.067,99)	(1.547.274,82)	(5.607.433,79)	(7.898.776,60)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		278.331,14	4.372,45	21.986,31	251.972,38	278.331,14	Grundsulden, Grundpfandrechte
(Vorjahr)	(282.703,59)	(4.360,26)	(21.741,48)	(256.601,85)	(287.063,85)		
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen		843.359,01	843.359,01				
(Vorjahr)	(739.643,65)	(739.643,65)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung		46.100,93	46.100,93				
(Vorjahr)	(48.837,83)	(48.837,83)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		222.043,72	222.043,72				
(Vorjahr)	(166.588,49)	(166.588,49)					
Sonstige Verbindlichkeiten		27.180,87	27.180,87				
(Vorjahr)	(22.422,55)	(22.422,55)					
== davon aus Steuern		10.370,87	10.370,87				
(Vorjahr)	(9.260,90)	(9.260,90)					
== davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		0,00	0,00				
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)					
		9.254.698,15	1.545.130,72	1.619.538,46	6.090.028,97	8.116.013,62	

Angaben zu den Unternehmensorganen

VORSTAND

Bestellt bis:

Christian Meißner - Angestellter	10.06.2025
Heinz Wahlers - Pensionär	30.09.2025
Stefan Funk - Geschäftsführender Vorstand	16.06.2026

AUFSICHTSRAT

Bis zur Entlastung für

Vorsitzender	Olaf Hausmann - Bürgermeister	2023
Stellv. Vorsitzender	Dr. Jens Ried - Bürgermeister	2023
	Bastian Brehmer - Angestellter	2024
	Sigrid Waldheim - Pensionärin	2024
	Robert Michel - Bankdirektor a.D.	2023
	Jürgen Rausch - Geschäftsführer	2023
	Sebastian Finck – Vorstand	2024
	Kirsten Fründt – Landrätin (verstorben am 19.01.2022)	

Sonstige Angaben

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt a.M.

Mitarbeiter

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 neben dem Geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich folgende Mitarbeiter:

kaufmännische Mitarbeiter:	Vollzeit:	3
	Teilzeit:	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb:	Vollzeit:	4
	Teilzeit:	3
	Reinigungskraft:	2

Mitgliederbewegungen in 2022

Anfang 2022	474 Mitglieder
Zugang 2022	32 Mitglieder
Abgang 2022	33 Mitglieder
Ende 2022	473 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Anfang 2022	666.455,00 €
Zugang 2022	35.334,00 €
Abgang 2022	30.750,00 €

Stand 01.01.2023	671.039,00 €

Dies entspricht einer Zunahme um 4.584,00 €.

Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Außerbilanzielle finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Des Weiteren bestehen keine Forderungen an Organmitglieder.

Der Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom **Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 76.554,10 €**, einen Betrag über **28.000,00 €** im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Des Weiteren werden **7.700,00 €** in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden **Bilanzgewinn in Höhe von 40.854,10 €** in andere Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Marburg, 30.05.2023

Der Vorstand



Heinz Wahlers
Vorstand



Stefan Funk
Geschäftsführender Vorstand



Christian Meißner
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die in seinem Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Im Geschäftsjahr 2022 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat in 3 gemeinsamen Sitzungen über alle anstehenden Entscheidungen und die aktuelle Situation in der Genossenschaft. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats hat im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 28.06.2022 stattgefunden. Der Vorstand hat separat insgesamt noch weitere 15 Sitzungen abgehalten.

Der Aufsichtsrat wurde in den gemeinsamen Sitzungen umfassend und ausführlich über die wirtschaftliche Lage, die Geschäftsentwicklung sowie über alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet und informiert. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem engen Informations- und Gedankenaustausch mit den Vorstandsmitgliedern.

Im Jahr 2022 führte der Prüfungsausschuss 4 Prüfungen durch. Diese ergab keine Beanstandung. Der Bauausschuss machte am 14.07.2022 eine Ortsbegehung von Liegenschaften in Fronhausen, Lohra und Kirchhain für die zukünftige Beurteilung und Planung von Modernisierungsmaßnahmen.

Der Aufsichtsrat hat unter Einbeziehung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2022 am 30.05.2023 geprüft und diesem zugestimmt.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum **31.12.2022 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns über 40.854,10 €** in andere Ergebnisrücklagen zuzuweisen und zu beschließen.

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur des Unternehmens ist stabil und geordnet, bedarf aber als Absicherung einer ständigen Kontrolle.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr keine Mitglieder turnusgemäß aus.

Sowohl dem Vorstand als auch ganz besonders den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft danken wir für das vorbildliche Engagement und den unermüdlichen Einsatz für unsere Wohnungsbaugenossenschaft sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Marburg, 30.05.2023

Der Aufsichtsrat



Olaf Hausmann, Vorsitzender

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG



Simmestraße 4a
35043 Marburg
Telefon: 06421-9467-0
Telefax: 06421-9467-20
info@wohnungsbaugenossenschaft-marburg.de
www.wohnungsbaugenossenschaft-marburg.de