

Geschäftsbericht 2021



Frielendorf, Spieskappeler Straße 11/13

*Ihr Vermieter
seit über 75 Jahren*



Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft
in Schwalmstadt eG

Geschäftsbericht

2021



Frielendorf, Spieskappeler Straße 11/13

*Ihr Vermieter seit
über 75 Jahren*



**Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft in
Schwalmstadt eG**

**Wohnungs- und
Siedlungs-Baugenossenschaft
in Schwalmstadt eG**

34613 Schwalmstadt-
Ziegenhain
Birkenweg 7

Telefon: 06691/3280

Telefax: 06691/72590

E-Mail: info@wsb-schwalmstadt.de

Eingetragen beim Amtsgericht
Marburg GnR 301

**Jahresabschluss
zum Geschäftsjahr
01.01.2021 - 31.12.2021**

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.

Das Kerntätigkeitsfeld der Wohnungs- und Siedlungs- Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG (nachfolgend **WSB**) bildet jedoch die Bestandsbewirtschaftung und den Werterhalt der zumeist älteren Liegenschaften. Die Investitionen sollen dafür sorgen, dass das Wohnen zeitgemäß und wirtschaftlich ist. Das Unternehmen wird als reine Vermietungsgenossenschaft geführt.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2021 verwaltete die **WSB** 403 eigene Wohnungen, 1 Büro und 92 Garagen mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 25.127,14 m². Die reine Wohnfläche beläuft sich auf 25.005,41 m². Zu- oder Abgänge gab es im Berichtsjahr nicht.

Von den Bestandswohnungen unterlagen im Berichtsjahr 43 den Bestimmungen der öffentlichen Förderung, das entspricht 10,67 % der Anzahl des gesamten Wohnungsbestandes.

Vermietung

Im Wohnungsbestand der Genossenschaft fanden im Jahr 2021 insgesamt 35 Mieterwechsel statt, im Vorjahr waren es 28. Die Fluktuationsrate betrug im Geschäftsjahr 8,7 % und ist somit gegenüber dem Vorjahr (6,9 %) wieder leicht angestiegen. Die wesentlichen Gründe für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren:

Umzug innerhalb des Wohnungsbestandes, Todesfälle, Erwerb von Eigenheimen, Ortswechsel, Umzug in Alten- u. Pflegeheime und Sonstige.

Mit den Genossenschaftsmitgliedern werden Dauernutzungsverträge nach dem empfohlenen Muster des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen abgeschlossen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 rd. 1,24 % (Vorjahr 1,74 %). Hier handelt es sich um fünf Wohnungen in Schwalmstadt-Treysa, Frielendorf und Oberaula.

Über das Gesamtjahr 2021 betrachtet betrug die Leerstandsquote 1,47 %. Es handelt sich um insgesamt 23 Leerstände über eine Gesamtdauer von 71 Monaten.

Die Forderungen aus Mieten einschl. der Forderungen an ehemalige Mieter belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf rd. 9,3 T€ (im Vorj. 15,3 T€). Der Forderungsbestand im Jahre 2021 konnte gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Daraus ergibt sich eine Forderungsquote im Mietenbereich zum 31.12.2021 von 0,52 % (im Vorj. 0,85 %). Unsere Hilfsangebote, Mietrückstände in Raten zu begleichen, wurden in Anspruch genommen.

Die Preisspanne reicht bei den Nettomieten, d. h. ohne Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau wie auch für freifinanzierte Wohnungen von 2,98 €/m² Wohnfläche monatlich bis 4,48 € m² Wohnfläche monatlich. Somit ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 3,86 € pro m² Wohnfläche im Monat.

Die an die **WSB** zu zahlenden Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) belaufen sich auf 2,28 €/m² Wohnfläche im Monat. Hier ist in Zukunft von einer weiteren Steigerung auszugehen, da sich gerade die Energiekosten aktuell signifikant entwickeln.

Modernisierung / Instandhaltung

Der Erhalt und die Steigerung von Wohnraumwert und Wohnqualität erfordern regelmäßige Investitionen in die Wohngebäude. Die Gesamtinvestitionen beliefen sich auf insgesamt rd. 1.017 T€. Davon wurden im Berichtsjahr rd. 573 T€ für nicht mietwirksame und mietwirksame Erhaltungsmaßnahmen aufgewandt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 haben wir unsere Liegenschaft in 34621 Frielendorf, Spieskappeler Str. 11/13 mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. In Verbindung mit dieser Maßnahme wurden die erforderlichen Nebenarbeiten, wie Putz- und Anstricharbeiten, die Erneuerung von Abwasserkanälen, die Aufstockung der Dachgauben zum Begehen der Balkone, Dachdämmung und Dacheindeckung sowie die Errichtung von Satelliten-Empfangsanlagen durchgeführt.

In der Liegenschaft Karl-Ludwig-Str. 16 in Treysa wurde ein neuer Mülltonnenstellplatz und neuer Hauszugang hergestellt. Neu errichtet wurde ebenso ein Mülltonnenplatz in der Königsberger Str. 40/42 in Treysa.

Die erforderlichen Mieterhöhungen werden durchgeführt. Um sich auf dem heimischen Wohnungsmarkt durchsetzen zu können, wurden die Erhöhungen der Nettomieten, welche im Zusammenhang mit den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen stehen, nur eingeschränkt umgesetzt.

Wie auch in der Vergangenheit wurden die Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen aus Eigenmitteln finanziert.

Das große Zukunftsthema in der Wohnungswirtschaft ist die Schaffung der Klimaneutralität in der Vermietung von Wohnraum bis spätestens 2045. Es bedarf hierzu eine strategische Herangehensweise, die Handlungsoptionen sind sehr individuell. Vor diesem Hintergrund haben wir den bis dato beschlossenen Investitionsplan aufgehoben und möchten zunächst eine intensive Beratung zu den aktuellen Themen in der Wohnwirtschaft, insbesondere eine Energieberatung, in Anspruch nehmen. Auf Basis der Beratungsergebnisse erstellt der Vorstand dann eine aktualisierte Investitionsstrategie für die Zukunft. Den Investitionsschwerpunkt für das kommende Jahr 2022 legen wir auf die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich für die Jahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

	2021 €	Vorjahr €	Veränderung zum Vorjahr in %
<u>Erträge</u>			
Hausbewirtschaftung (inklusive Bestands- veränderung)	1.858.235,98	1.798.750,55	3,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	18.323,63	15.895,41	15,3
Sonstige betriebliche Erträge	14.257,26	10.674,08	33,6
Finanzerträge	2.860,53	5.616,36	-49,1
<u>Gesamterträge</u>	1.893.677,40	1.830.936,40	3,4
<u>Aufwendungen</u>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.222.529,98	1.260.289,49	-3,0
Personalaufwand	227.715,89	184.182,69	23,6
Abschreibungen des Anlage- vermögens und Sachanlagen	287.152,71	271.340,13	5,8
Sonstige betriebl. Aufwendungen	64.432,43	71.768,20	-10,2
Zinsaufwand	14.363,17	15.090,80	-4,8
Sonstige Steuern	37.368,68	37.372,07	0,0
<u>Gesamtaufwendungen</u>	1.853.562,86	1.840.043,38	0,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	40.114,54	-9.106,98	540,5

Das positive Ergebnis resultiert in erster Linie aus gesunkenen Instandhaltungskosten. Die Aufwendungen für Personalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß erhöht.

Sollte die Zahl der Wohnungsbewerber sinken, stellt die weitere Qualifizierung des Wohnungsbestandes in Form von geeigneten Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen eine Strategie zur nachhaltigen Sicherung der Ertragslage dar. Die Genossenschaft sieht sich somit auch in Zukunft in der Lage, durch ihre gut erhaltenen und gut ausgestatteten Wohnungen längeren Leerständen entgegenzuwirken.

Auch für das Jahr 2022 werden wieder alle erforderlichen Maßnahmen ausgeführt, um den Wohnungsbestand in einem attraktiven Zustand präsentieren zu können.

Das positive Finanzergebnis in Höhe von 2,9 T€ (im Vorjahr 5,6 T€) ergibt sich aus Erträgen aus Finanzanlagen.

Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten werden die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft für die Jahre 2021 und 2020 dargestellt:

Vermögensstruktur	2021	Vorjahr	Veränderung
	€	€	zum Vorjahr %
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	450,85	572,26	-21,2
Sachanlagen	6.244.912,38	6.085.466,95	2,6
Finanzanlagen	413.750,00	596.446,00	-30,6
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leist. / Andere Vorräte	687.946,99	627.896,61	9,6
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenst.	31.744,99	143.000,65	-77,8
Flüssige Mittel	160.474,84	4.581,11	3.403,0
<u>Bilanzsumme-Gesamtvermögen</u>	7.539.280,05	7.457.963,58	1,1

Kapitalstruktur	2021	Vorjahr	Veränderung
	€	€	zum Vorjahr %
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguth. ausgeschiedene Mitglieder	16.050,00	25.500,00	-37,1
Geschäftsguth. verbleibender Mitglieder	261.900,00	263.100,00	-0,5
Ergebnisrücklagen	4.590.323,41	4.550.208,87	0,9
Bilanzgewinn	0,00	0,00	0,0
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen	42.000,00	34.100,00	23,2
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.593.262,07	1.772.720,23	-10,1
Sonst. Verb. u. Rechnungsabgrenzung	1.035.744,57	812.334,48	27,5
<u>Bilanzsumme-Gesamtkapital</u>	7.539.280,05	7.457.963,58	1,1

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 81,3 T€ auf einen Wert von 7.539,3 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen ergab sich durch die teilweise Aktivierung der Kosten für den Anbau von Vorsatz-Balkonen und weiteren Investitionen ein Zugang von rd. 444,1 T€. Dem standen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 283,9 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen in Höhe von 413,8 T€ handelt es sich um eine Inflationsanleihe, eine Stufenzinsanleihe und eine Zinsdifferenzanleihe.

Unter den unfertigen Leistungen mit 684,2 T€ werden am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten und unter den anderen Vorräten Heizölbestände ausgewiesen. Den unfertigen Leistungen, stehen auf der Passivseite Vorauszahlungen von 710,0 T€ unter erhaltenen Anzahlungen gegenüber.

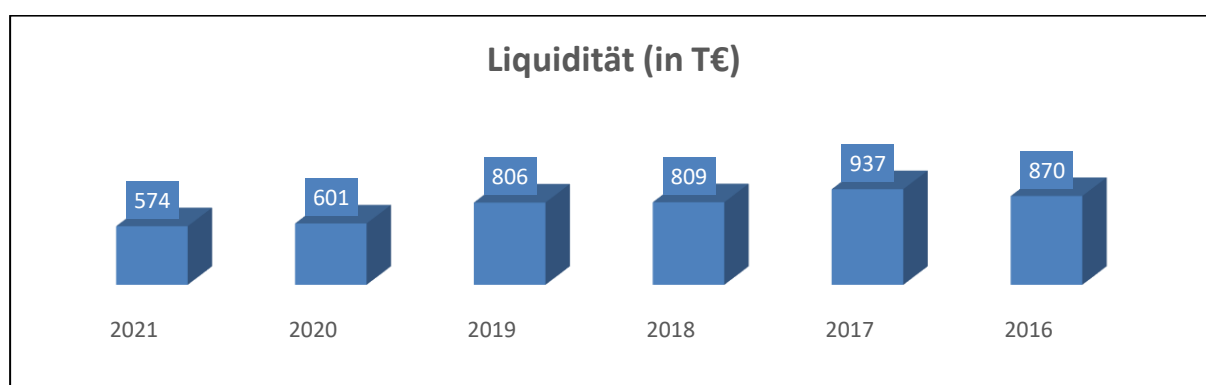
Das Eigenkapital hat sich gegenüber 2020 um rd. 29,5 T€ erhöht und beläuft sich zum 31.12.2021 auf 4.868,3 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich im Geschäftsjahr um 179,5 T€. Dies resultiert aus plan- und außerplanmäßigen Tilgungen.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit rd. 317,8 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, aus Vermietung sowie um sonstige Verbindlichkeiten.

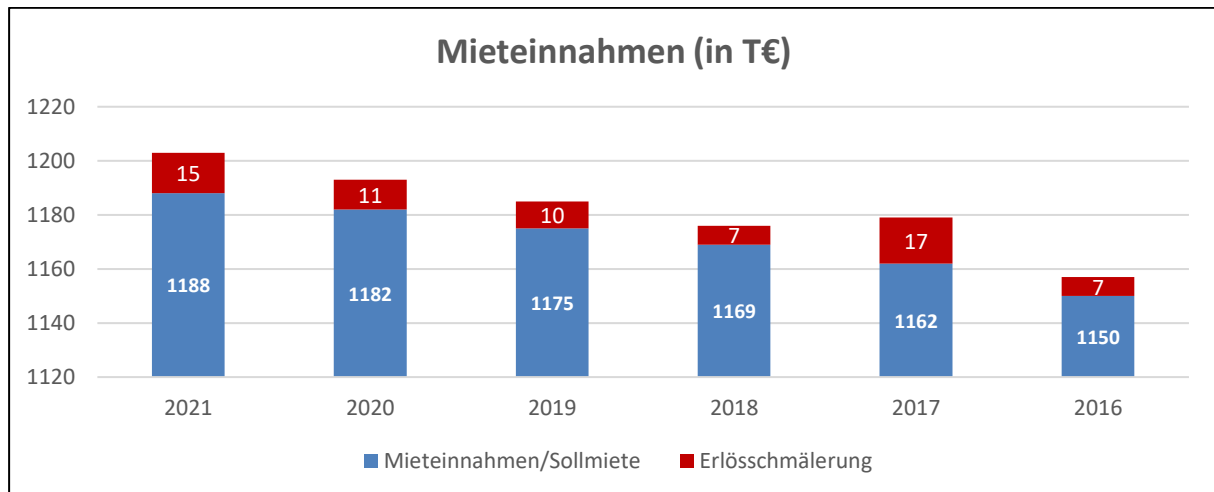
Die Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2021 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Es erfolgten keine Darlehensaufnahmen.

Die im Geschäftsjahr durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert. Die liquiden Mittel und die Finanzanlagen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2021 auf 574,2 T€.



Bemerkungen und Ausblick

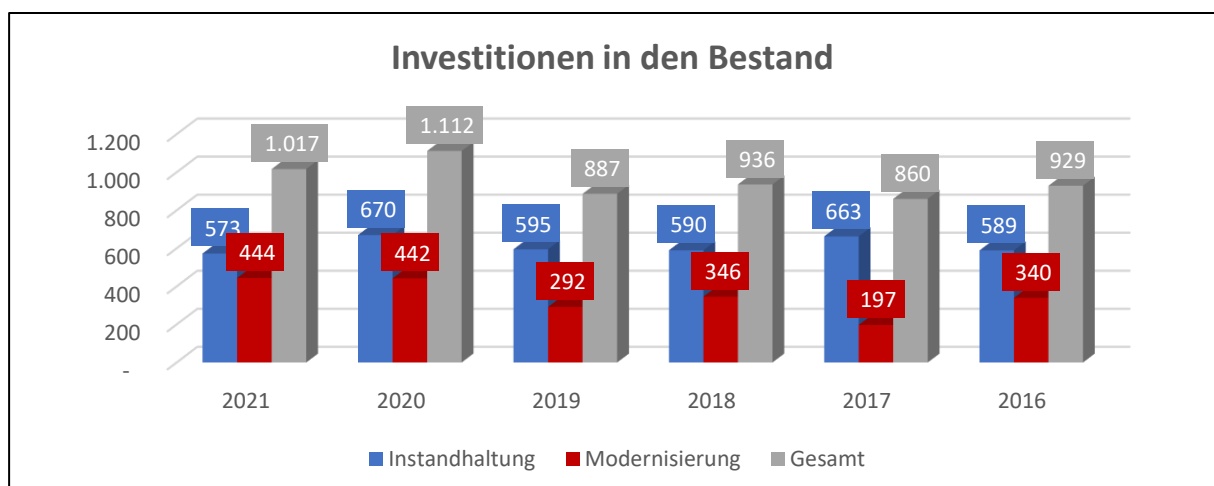
In den kommenden Jahren wird die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft von Kontinuität geprägt sein. Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßigen eingehenden Nutzungsgebühren. Die wirtschaftlichen Risiken unserer Genossenschaft konzentrieren sich entsprechend ihrer Tätigkeitsstruktur auf den Bereich der Bewirtschaftung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes.



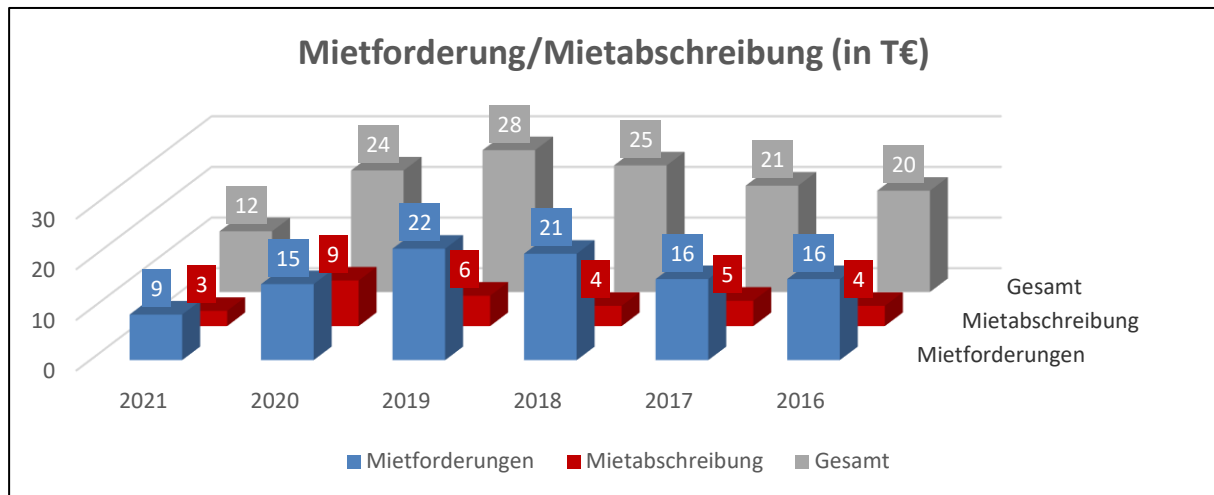
Folgende Risikoindikatoren werden ständig vom Vorstand überwacht und bewertet:

1. die Entwicklung der Anzahl der Wohnungsleerstände bzw. die Dauer der Leerstände zwischen Mieterwechseln,
2. die Entwicklung der Zahl der Mieterwechsel,
3. die Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen in Relation zu den jeweils vorgegebenen Budgets,
4. die Entwicklung der Mietrückstände und ggf. Ausfälle der Mietforderungen.

Dem potenziellen Risiko nachhaltiger Wohnungsleerstände wird insbesondere durch die Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung Rechnung getragen, um einen marktgerechten Ausstattungsbestand der Wohnungen zu gewährleisten.



Ein Anstieg der Mietausfälle und der Leerstände konnte bisher vermieden werden. Durch ein permanentes Mahnwesen wird den Mietrückständen und eventuellen Mietausfällen entgegengewirkt.



Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die durch Grundpfandrechte gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen nicht. Durch Abschluss langfristiger Festzinssatzkredite wird das Risiko minimiert.

Über die Entwicklung in den genannten Risikobereichen wird dem Aufsichtsrat im Rahmen gemeinsamer Sitzungen der Verwaltungsorgane berichtet und darüber beraten. Des Weiteren werden die Geschäftsabläufe durch den Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen überprüft.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID 19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie im Jahre 2021 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Gebremst durch die anhaltende Pandemiesituation kam es zunehmend zu Liefer- und Materialengpässen, somit konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahre 2020 nur allmählich erholen.

In 2022 wurde Europa und die Welt von dem Krieg in der Ukraine durch Russland überrascht. Die Energieversorgung ist noch gesichert, allerdings sind die Preise für Energie signifikant gestiegen. Eine seriöse Planung der Kosten für die nahe Zukunft ist noch nicht gegeben. Wir haben die Preise für Gaslieferungen für unsere Heizanlagen Ende des Berichtsjahres für die nächsten 4 Jahre mit einem neuen Partner fest vereinbaren können.

Zudem werden die Energiepreise künftig politisch gewollt durch eine CO²-Abgabe weiter steigen. Der Gesetzgeber plant hierzu eine Aufteilung der zusätzlichen CO²-Kosten zwischen Mieter und Vermieter in Abhängigkeit von dem energetischen Zustand der jeweiligen Objekte. Um diese Effekte sichtbar und transparent zu gestalten haben wir im Rahmen der diesjährigen Abrechnung damit begonnen, die Daten für ein künftiges Energie/CO²-Reporting strukturiert zu erheben.

Die Kosten im Baugewerbe sind in den letzten Jahren überproportional gestiegen. Auch der Fachkräftemangel und die hohe Nachfrage nach Baumaterialien erhöhen den erheblichen Preisdruck.

Mietpreisänderungsrisiken bestehen auf Grund unserer niedrigen Mietpreise nicht. Das Mietniveau bietet vielmehr kurz- bis mittelfristig Mieterhöhungspotential, das es auf Grund der zuvor geschilderten Thematiken zumindest teilweise zu heben gilt. Entsprechende Mietanpassungen werden vom Vorstand und Aufsichtsrat geprüft. Die Maßnahmen werden mit Augenmaß angegangen.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich modernisiert und instandgehalten. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach unserem Wohnraum nach wie vor ausreichend gegeben ist. Des Weiteren ist beabsichtigt, wenn es die Gegebenheiten zulassen, die Erdgeschosswohnungen barrierearm umzubauen.

Die Genossenschaft wird weiterhin und ist künftig hierzu auch gesetzlich verpflichtet, die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere durch energetische Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, voranzutreiben. Dabei gilt es die gesetzlich angestrebte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 bezahlbar umzusetzen.

„Bauen – Umbauen - Modernisieren“ muss der Fahrplan für die Wohnungswirtschaft in den kommenden Dekaden sein. Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen bedarf es enormer Investitionen in den Bestand, aber durchaus auch Überlegungen hin zu Desinvestitionen oder aber auch Neubauten, um ein ausgewogenes nachhaltiges Immobilienportfolio zu erreichen. Voraussetzung für dies alles ist aber zunächst auch, dass der Gesetzgeber verlässliche Investitionsbedingungen hierzu schafft.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher ein positives Ergebnis in Höhe von ca. 24,0 T€ erwarten lässt. Die derzeitige, in diesem Geschäftsbericht abgebildete Situation der Genossenschaft gibt eindeutige Hinweise darauf, dass das Unternehmen im laufenden Geschäftsjahr und auch in Zukunft seine starke Position auf dem heimischen Wohnungsmarkt durch Kompetenz und Solidität behaupten kann.

Schwalmstadt, den 24.05.2022

**Wohnungs- und Siedlungs- Baugenossenschaft
in Schwalmstadt eG**

Der Vorstand

gez.: Hofmann

gez.: Kripko

gez.: Schröder

Jahresbilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	€	€	<u>Vorjahr €</u>
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		450,85	572,26
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.241.033,37		6.080.734,07
2. Grundstücke mit anderen Bauten	904,89		904,89
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
4. Geschäftsausstattung	<u>2.974,12</u>	6.244.912,38	<u>3.827,99</u>
		6.245.363,23	6.086.039,21
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>413.750,00</u>	<u>596.446,00</u>
		6.659.113,23	6.682.485,21
B Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	684.197,38		626.396,37
2. Andere Vorräte	<u>3.749,61</u>	687.946,99	<u>1.500,24</u>
			627.896,61
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.275,33		15.304,20
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>22.469,66</u>	31.744,99	<u>127.696,45</u>
			143.000,65
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		160.474,84	4.581,11
BILANZSUMME		<u><u>7.539.280,05</u></u>	<u><u>7.457.963,58</u></u>

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

P A S S I V A	€	€	<u>Vorjahr €</u>
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	16.050,00		25.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>261.900,00</u>	277.950,00	<u>263.100,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 - im Vorjahr € 0,00			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	818.000,00		813.211,10
aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt € 4.788,90 - in 2020 eingestellt € 0,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.645.000,00		2.619.668,89
aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt € 25.331,11 - in 2020 eingestellt € 0,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.127.323,41</u>	4.590.323,41	<u>1.117.328,88</u>
aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt € 9.994,53 - Entnahme 2020 € 9.106,98			
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	40.114,54		-9.106,98
Einstellung/Entnahme aus Ergebnisrücklagen	<u>-40.114,54</u>		9.106,98
Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	
Eigenkapital insgesamt		4.868.273,41	4.838.808,87
B Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>42.000,00</u>	42.000,00	<u>34.100,00</u>
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.593.262,07		1.772.720,23
2. Erhaltene Anzahlungen	709.976,00		708.468,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.132,56		3.910,38
4. Verb. aus Lieferungen u. Leistungen	280.723,17		68.321,61
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>18.895,74</u>		<u>19.216,14</u>
davon aus Steuern € 5.743,21 (i. Vj. € 5.296,47)		2.620.989,54	2.572.636,36
D Rechnungsabgrenzungsposten			
		8.017,10	12.418,35
BILANZSUMME		<u><u>7.539.280,05</u></u>	<u><u>7.457.963,58</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	<u>Vorjahr €</u>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.800.434,97	1.808.081,65
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.801,01	-9.331,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		18.323,63	15.895,41
4. Sonstige betriebliche Erträge		14.257,26	10.674,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.222.529,98</u>	<u>1.260.289,49</u>
6. Rohergebnis		668.286,89	565.030,55
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	176.374,71		139.620,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>51.341,18</u>	227.715,89	<u>44.562,34</u>
(davon für Altersversorgung € 13.173,17)			
- in 2020 € 11.752,53			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		287.152,71	271.340,13
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		64.432,43	71.768,20
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		2.860,53	5.616,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>14.363,17</u>	<u>15.090,80</u>
12. Ergebnis nach Steuern		77.483,22	28.265,09
13. Sonstige Steuern		<u>-37.368,68</u>	<u>-37.372,07</u>
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		40.114,54	-9.106,98
15. Einstellung/Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-40.114,54	9.106,98
16. Bilanzgewinn		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

**Anhang für das
Geschäftsjahr 2021**

A. Allgemeine Angaben:

Die Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG hat ihren Sitz in 34613 Schwalmstadt-Ziegenhain, Birkenweg 7 und ist im Genossenschaftsregister 301 beim Amtsgericht Marburg eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Den Zahlen des Geschäftsjahres 2021 wurden zum Vergleich die des Geschäftsjahres 2020 gegenübergestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Wertansätze des Geschäftsjahres sind mit den Angaben des Vorjahres vergleichbar.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Die Vermögens- und Schuldposten sind unter Beachtung der Vorschriften des HGB und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bewertet.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und aktivierten Eigenleistungen zusammen. Letztere betreffen aktivierte Verwaltungsleistungen.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 25 %.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Bei den Objekten Königsberger Str. 40/42 sowie Spieskappeler Str. 11/13 wurden nach umfassenden Modernisierungen die Nutzungsdauer verlängert.
- Die Baukosten bei Grundstücken mit anderen Bauten sowie Bauten auf fremden Grundstücken wurden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die betreffenden Abschreibungen erfolgten bereits in früheren Jahren. Zum 31.12.2021 sind somit keine Gebäude mehr ausgewiesen.
- Der Ausweis bei Grundstücken mit anderen Bauten betrifft ausschließlich Grundstückskosten.
- Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 %.

Das Finanzanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten bewertet. Eine Ab- bzw. Zuschreibung auf den beizulegenden Zeitwert wurde zum 31.12.2021 nicht vorgenommen, da die Wertveränderungen voraussichtlich nicht von Dauer sind (§ 285, Nr. 18 b HGB).

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt nach den Anschaffungs-/Herstellungskosten.

Die Bewertung des Heizmaterials erfolgte zu den Anschaffungskosten. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bewertet. Die Rückstellungen für Prüfungskosten, Kosten der Mitgliederversammlung, der Urlaubsrückstellung und Beiträge zur Berufsgenossenschaft wurden den Erfordernissen entsprechend gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zur Bilanz:

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Betriebssoftware und Anwenderprogramme.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten im Bestand der Genossenschaft verteilen sich auf folgende Ortschaften:

34	Wohngebäude in	Schwalmstadt-Treysa	mit 196 WE	37 Garagen	
17	Wohngebäude in	Schwalmstadt-Ziegenhain	mit 103 WE	24 Garagen	1 Büro
13	Wohngebäude in	Neukirchen	mit 64 WE	8 Garagen	
7	Wohngebäude in	Frielendorf	mit 30 WE	4 Garagen	
2	Wohngebäude in	Oberaula	mit 6 WE		
1	Wohngebäude in	Frielendorf-Spieskappel	mit 4 WE	3 Garagen	
74 Wohngebäude			mit 403 WE	76 Garagen	1 Büro

Entwicklung des Anlagevermögen 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Gesamt	Buchwert	Buchwert
	AK/HK 1.1.2021	Zugang	Abgang	AK/HK 31.12.21	01.01.2021	Verän- derung			31.12.2021	31.12.2020
Immaterielle Vermögegenstände	13.849,11	263,25	0,00	14.112,36	13.276,85	0,00	384,66	13.661,51	450,85	572,26
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.400.198,72	444.149,99	0,00	12.844.348,71	6.319.464,65	0,00	283.850,69	6.603.315,34	6.241.033,37	6.080.734,07
Grundstücke mit anderen Bauten	16.874,78	0,00	0,00	16.874,78	15.969,89	0,00	0,00	15.969,89	904,89	904,89
Bauten auf fremden Grundstücken	6.301,47	0,00	0,00	6.301,47	6.301,47	0,00	0,00	6.301,47	0,00	0,00
Geschäftsausstattung	51.070,30	2.063,49	0,00	53.133,79	47.242,31	0,00	2.917,36	50.159,67	2.974,12	3.827,99
	12.474.445,27	446.213,48	0,00	12.920.658,75	6.388.978,32	0,00	286.768,05	6.675.746,37	6.244.912,38	6.085.466,95
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	596.446,00	0,00	182.696,00	413.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	413.750,00	596.446,00
	596.446,00	0,00	182.696,00	413.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	413.750,00	596.446,00
Anlagevermögen Gesamt	13.084.740,38	446.476,73	182.696,00	13.348.521,11	6.402.255,17	0,00	287.152,71	6.689.407,88	6.659.113,23	6.682.485,21

Unter "Grundstücke mit anderen Bauten" werden 10 Garagen in Schwalmstadt-Treysa, Parkwäldchen, ausgewiesen. Unter der Position "Bauten auf fremden Grundstücken" werden 6 Garagen in Schwalmstadt-Treysa, Stettiner Str. 13, ausgewiesen. Bei den anderen Finanzanlagen handelt es sich um eine Inflationsanleihe, eine Stufenzinsanleihe sowie eine Zinsdifferenzanleihe. Unter den "Unfertigen Leistungen" werden am Bilanzstichtag nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten und unter den "Anderen Vorräten" werden Heizölbestände ausgewiesen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten:

		(davon mit einer RLZ mehr als 1 Jahr)
Forderungen aus Vermietung per 31.12.2021	9.275,33 €	1.133,91 €
Forderungen aus Vermietung / Stand 31.12.2020	15.304,20 €	2.317,52 €
Sonstige Vermögensgegenstände	22.469,66 €	0,00 €

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Abrechnungen gegen Energieversorger enthalten.

Die Position "Flüssige Mittel" enthält den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die "Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

"Sonstige Rückstellungen" für:

Prüfungsgebühren 2020 und 2021	30.000,00 €	
Kosten der Mitgliederversammlung	800,00 €	
Urlaubsrückstellung	10.000,00 €	
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.200,00 €	42.000,00 €

Die Rückstellungen für Prüfungskosten, Kosten der Mitgliederversammlung, der Urlaubsrückstellung und der Beitrag zur Berufsgenossenschaft wurden den Erfordernissen entsprechend gebildet und werden im Jahr 2022 in Anspruch genommen.

Die Zusammensetzung der "Verbindlichkeiten" entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe nächste Seite).

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung:

Von den "Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung" entfallen auf:

Mieten	1.173.077,47 €
Gebühren und Umlagen	621.365,27 €
Zins- und Aufwendungszuschüsse	5.992,23 €
	<u>1.800.434,97 €</u>

Die "Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen" ergibt sich wie folgt:

Bestandsverminderung

- aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten einschl. Grundsteuer	1.520,15 €
--	------------

Bestandserhöhung

- aus noch nicht abgerechneten Heizkosten	59.321,16 €
	<u>57.801,01 €</u>

Die "Aktivierten Eigenleistungen" betreffen die der Modernisierungstätigkeit zuzurechnenden anteiligen persönlichen Aufwendungen

18.323,63 €

Unter der Position "Sonstige betriebliche Erträge" werden folgende Erträge ausgewiesen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.302,24 €
Eintrittsgelder	1.170,00 €
Mahngebühren	49,00 €
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	3.149,13 €
Erträge aus früheren Jahren	2.751,97 €
Sonstige Erträge	1.834,92 €
	<u>14.257,26 €</u>

- im Vorjahr unter "Sonstige betriebliche Erträge" ausgewiesen: € 10.674,08.

Die "Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung" setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	649.305,89 €
Instandhaltungskosten	573.213,87 €
Aufwendungen für Erbbauzinsen	10,22 €
	<u>1.222.529,98 €</u>

Die "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" betreffen im Wesentlichen sächliche Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens. Unter der Position "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" werden im Wesentlichen Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel der Mietobjekte ausgewiesen. Bei den "Sonstigen Steuern" handelt es sich um Grundsteuern für Mietobjekte und eigegenutzte Räume.

E. Sonstige Angaben:

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestanden nicht. Nicht bilanzierte Verpflichtungen lagen nicht vor.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 beschäftigten kaufmännischen Mitarbeiter betrug:
Vom 01.01.2021 - 31.12.2021: 1 Vollzeitbeschäftigte und 1 Teilzeitangestellte

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

Der Vorstand besteht aus:

Thorsten Hofmann, Sparkassenbetriebswirt, Frielendorf ab 01.08.2021

Walter Kripko, Bilanzbuchhalter / Dipl. Controller, Melsungen-Obermelsungen ab 01.04.2021

Heinz Schröder, Dipl. Betriebswirt, Frielendorf-Todenhausen

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Klemens Olbrich, Bürgermeister a.D., Neukirchen, Vorsitzender

Thorsten Vaupel, Bürgermeistert a.D., Frielendorf, stellv. Vorsitzender

Helmut Böhm, Dipl. Bankbetriebswirt ADG, Schwalmstadt-Rörshain, ab 01.09.2021

Stefan Pinhard, Bürgermeister, Schwalmstadt-Treysa

Gerhard Raubert, Oberamtsrat i.R., Schwalmstadt-Frankenhain bis 31.08.2021

Margot Schick, Einzelhandelskauffrau, Schwalmstadt-Wiera

Michael Schneider, Leitender Rechtsdirektor a.D., Schwalmstadt-Ziegenhain

Die Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2021 stellt sich wie folgt dar:

		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme je Anteil 150,00 €
Anfang	2021	446	1.754	263.100,00
Zugang	2021	37	105	15.750,00
Abgang	2021	34	113	16.950,00
Ende	2021	449	1746	261.900,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 1.200,00 vermindert.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

VdW Südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main

Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses / Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat werden den Mitgliedern der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 unterbreiten.

Der Mitgliederversammlung wird die Empfehlung ausgesprochen, den sich ergebenden Jahresüberschuss von € 40.114,54 den Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Der Bilanzgewinn wird mit € 0,00 ausgewiesen.

Schwalmstadt, den 24.05.2022

**Wohnungs- und Siedlungs- Baugenossenschaft
in Schwalmstadt eG**

Der Vorstand

gez.: Hofmann

gez.: Kripko

gez.: Schröder

**Bericht des
Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht und sich durch Prüfungen und Berichte seines Ausschusses sowie durch die schriftlichen und mündlichen Erläuterungen des Vorstandes über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft laufend unterrichten lassen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde in vier Sitzungen, davon drei zusammen mit dem Vorstand, über alle wichtigen Geschäftsvorfälle in der Genossenschaft beraten.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates führte im Geschäftsjahr 2021 vier Prüfungen durch, die zu keinen Beanstandungen führten.

Der Jahresabschluss 2021 wurde zur Kenntnis genommen und fand die Zustimmung des Aufsichtsrates.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grund der Satzungsregelungen beschlossen, der Mitgliederversammlung die Empfehlung auszusprechen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 40.114,54 den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Im Rahmen der Neuordnung und zur Wahrung der Handlungsfähigkeit in der Geschäftsführung nach der krankheitsbedingten Abberufung des Vorstandsmitglieds Uwe Wölk wurde der langjährigen Mitarbeiterin, Frau Birgit Losekam, Gesamtprokura mit Wirkung zum 01.04.2021 erteilt. Als Nachfolger für Uwe Wölk hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 07.07.2021 Herrn Thorsten Hofmann als neues hauptamtliches Vorstandsmitglied mit Wirkung zum 01.08.2021 berufen. Thorsten Hofmann war zuvor 35 Jahre bei der Kreissparkasse Schwalm-Eder, zuletzt als Bereichsleiter Kreditmanagement, beschäftigt.

In der konstituierenden Sitzung am 01.09.2021 wurden Herr Bürgermeister a. D. Klemens Olbrich zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Bürgermeister Thorsten Vaupel zu dessen Stellvertreter wiedergewählt. Zur Schriftführerin wurde Frau Margot Schick und Herr Michael Schneider zu deren Stellvertreter gewählt. Der Prüfungsausschuss setzt sich künftig aus den beiden Herren Michael Schneider und Helmut Böhm zusammen.

Seit dem 07.11.2021 besteht unsere W.S.B nunmehr 75 Jahre. Die beschlossene Überreichung von Spenden an die örtlichen Kindergärten anlässlich unseres Jubiläums wollen wir mit Rücksicht auf die aktuelle Pandemielage erst im Sommer in 2022 pressewirksam vornehmen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie den Mitarbeitern der Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft für die überaus erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Schwalmstadt-Ziegenhain,
den 08.06.2022

Für den Aufsichtsrat der
Wohnungs- und Siedlungs - Baugenossenschaft
in Schwalmstadt eG
Der Vorsitzende

gez. Olbrich