

Geschäftsbericht 2022



Frielendorf



Neukirchen



Oberaula



Schwalmstadt

WSB spendet an die örtlichen Kindergärten

*Ihr Vermieter
seit über 75 Jahren*



Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft
in Schwalmstadt eG

Geschäftsbericht

2022



Amselweg 13 in Schwalmstadt-Treysa



Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG

*Ihr Vermieter seit
über 75 Jahren*

Inhalt:

A.	Organe der Genossenschaft.....	4
	Der Vorstand	4
	Der Aufsichtsrat.....	4
B.	Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022	5
	Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
	Gesetzliche Änderungen	6
	Gegenstand des Unternehmens	6
	Bestandsbewirtschaftung.....	6
	Vermietung.....	6
	Betriebskosten	9
	Modernisierung / Instandhaltung	10
	Ertragslage.....	11
	Vermögenslage.....	12
	Risiken/Prognose.....	14
	Danke.....	15
C.	Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022 -Aktiva-	16
D.	Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022 -Passiva-	17
E.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022	18
F.	Anhang für das Geschäftsjahr 2022.....	19
	Allgemeine Angaben	19
	Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	19
	Angaben zur Bilanz	20
	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	24
	Sonstige Angaben.....	25
G.	Bericht des Aufsichtsrates	27

A. Organe der Genossenschaft

Der Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

Hofmann, Thorsten | aus Frielendorf
Hauptamtlicher Vorstand
Bestellt bis 31.07.2026

Kripko, Walter | aus Melsungen
Nebenamtlicher Vorstand
Bestellt bis 30.06.2025

Schröder, Heinz | aus Frielendorf
Nebenamtlicher Vorstand
Bestellt bis 30.06.2024

Prokuristin

Losekam, Birgit | aus Schwalmstadt

Der Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

Olbrich, Klemens | aus Neukirchen
Vorsitzender
Gewählt bis Entlastung für 2023

Vaupel, Thorsten | aus Frielendorf
Stellv. Vorsitzender
Gewählt bis Entlastung für 2024

Böhm, Helmut | aus Schwalmstadt
Mitglied Prüfungsausschuss
Gewählt bis Entlastung für 2023

Pinhard, Stefan | aus Schwalmstadt
Gewählt bis Entlastung für 2022

Schick, Margot | aus Schwalmstadt
Schriftführerin
Gewählt bis Entlastung für 2022

Schneider, Michael | aus Schwalmstadt
Mitglied Prüfungsausschuss
Gewählt bis Entlastung für 2024

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Michael Schneider und Thorsten Vaupel wurden in der Mitgliederversammlung am 22.06.2022 wiedergewählt.

B. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

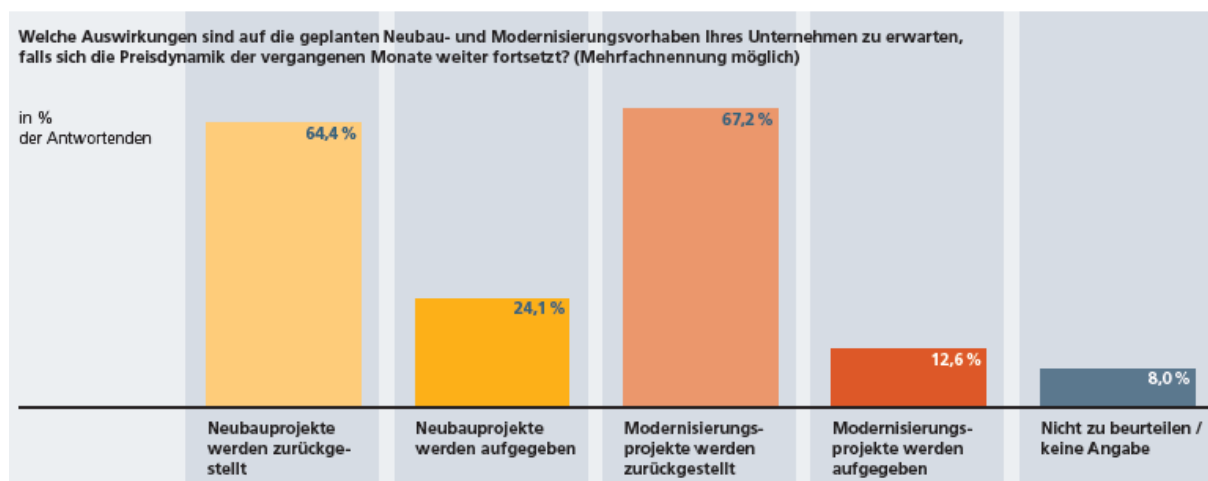
Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Auswirkungen der Pandemie und des Angriffs Russlands auf die Ukraine stellen auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Ob teure Roh- und Baustoffe, Lieferengpässe, steigende Kreditzinsen, die Inflation oder der Fachkräftemangel – die Turbulenzen in der Bau- bzw. Wohnungswirtschaft nehmen zu. Die Kosten neuer Bauvorhaben sind somit sowohl für auftraggebende Wohnungsunternehmen als auch für viele ausführende Baufirmen und Handwerker kaum kalkulierbar.

Der Wohnungsbau ist derzeit mit Preisentwicklungen konfrontiert, wie es sie in den letzten Jahrzehnten nicht gegeben hat. Der Baupreisindex verzeichnet den höchsten Anstieg seit 1970. Die Kapazitäten von Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk bleiben unverändert knapp und zusätzlich hat die Europäische Zentralbank angesichts der steigenden Inflation die Zinswende vollzogen. Die Jahre der anhaltenden Niedrigzinsphase und einer lockeren Geldpolitik sind bis auf weiteres vorbei.

Welche Auswirkungen diese besonderen Rahmenbedingungen mit sich bringen, zeigt die nachfolgende Grafik sehr deutlich.

Auswirkungen anhaltender Preissteigerung auf geplante Bauvorhaben



Quelle: Erhebung des GdW

Obwohl Corona und die drastische Kriegssituation in der Ukraine vieles überlagern, müssen wir weiter die gerade aktuellen Trends und Themen im Auge behalten.

Mit dem Koalitionsvertrag der neuen Regierung wurden sehr ambitionierte Klimaschutzziele gesetzt. Die politisch geforderte Herstellung von Klimaneutralität stellt die gesamte Wohnungswirtschaft vor noch größere

Herausforderungen. Es gilt hier, die richtige Balance innerhalb des Spannungsfeldes „Kundenorientierung, Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz“ zu finden und damit nachhaltigen Unternehmenserfolg zu etablieren.

Gesetzliche Änderungen

Im Laufe des Jahres 2022 wurden einige durchaus wesentliche Gesetzesänderungen auf den Weg gebracht bzw. wirksam, die für die Immobilienwirtschaft weitreichende Folgen mit sich bringen. Nachfolgend eine nicht abschließende Aufzählung der Veränderungen:

- Zensus 2022
- Grundsteuerreform 2022
- Telekommunikation TKMoG
- CO²-Kostenaufteilungsgesetz
- Gaspreisbremse-/ Strompreisbremse
- EnSikuMAV und EnSimiMAV (u. a. Pflicht zum hydraulischen Abgleich)
- Lineare Afa steigt auf 3,0 %
- Wohngeld-Plus-Reform

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 der Werterhalt der zumeist älteren Liegenschaften. Die Investitionen sollen dafür sorgen, dass das Wohnen zeitgemäß, wirtschaftlich und klimafreundlich ist. Das Unternehmen wird als reine Vermietungsgenossenschaft geführt.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2022 verwaltete die **WSB** weiterhin 403 eigene Wohnungen, 1 Büro und 92 Garagen mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 25.135,10 m².

Die reine Wohnfläche beläuft sich auf 25.013,37 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 oder 11,96 % (2.991,25 m²) der gesamten Wohnfläche der **WSB**.

Um die anstehenden, ambitionierten Ziele zu erreichen, bedarf es enormer Investitionen in den Bestand, aber durchaus auch Überlegungen hin zu Desinvestitionen, mitunter ein Verkauf von Objekten 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.

Vermietung

Im Wohnungsbestand der Genossenschaft fanden im Jahr 2022 insgesamt 32 Mieterwechsel statt, im Vorjahr waren es 35. Die Fluktuationsrate betrug im Geschäftsjahr 7,9 % und ist somit gegenüber dem Vorjahr (8,7 %) wieder leicht gesunken. Die wesentlichen Gründe für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren:

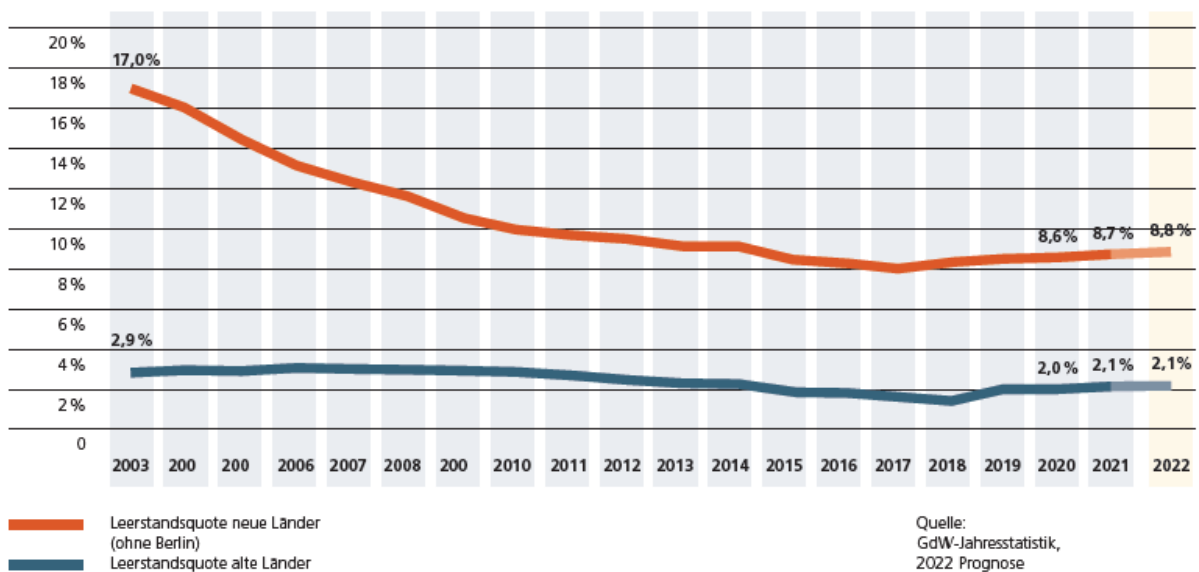
- Sonstige Gründe
- Umzug nach Außerhalb
- Todesfälle
- Umzug in Alten- u. Pflegeheime
- Umzug innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes
- Erwerb von Eigenheimen

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

Wohnungsleerstand in Ost und West 2003–2022

Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der GdW-Unternehmen

Leerstandsquote in %

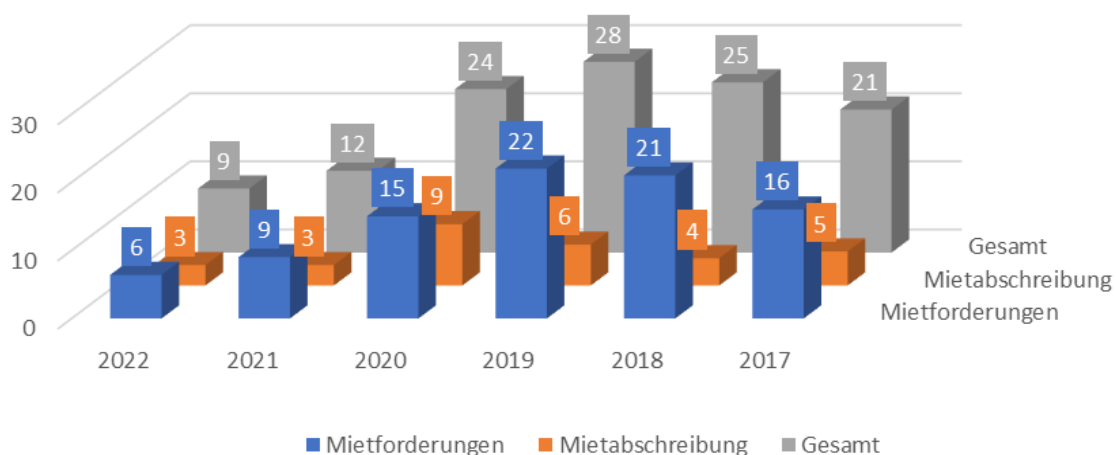


Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2022 rd. 0,74 % (Vorjahr 1,24 %). Hier handelt es sich um zwei Wohnungen in Schwalmstadt-Treysa und eine Wohnung in Neukirchen.

Über das Gesamtjahr 2022 betrachtet betrug die Leerstandsquote 0,83 %. Es handelt sich um insgesamt 20 Leerstände über eine Gesamtdauer von 40 Monaten.

Die Forderungen aus Mieten einschl. der Forderungen an ehemalige Mieter vor Bewertung beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf rd. 8,7 T€ (Vorjahr 12,4 T€). Der Forderungsbestand im Jahr 2022 konnte gegenüber dem Vorjahr noch einmal reduziert werden. Daraus ergibt sich eine Forderungsquote im Mietenbereich zum 31.12.2022 von 0,46 % (Vorjahr 0,69 %). Unsere Hilfsangebote, Mietrückstände in Raten zu begleichen, wurden wiederum in Anspruch genommen.

Mietforderung-/Afa in T€



Mit Blick auf die künftigen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft waren sich Vorstand und Aufsichtsrat der **WSB** Anfang des Jahres 2022 schnell einig darüber, dass unsere Grundnutzungsgebühren nicht mehr auskömmlich sind, um die bevorstehenden Herausforderungen nachhaltig zu meistern und unseren Satzungszweck dauerhaft zu gewährleisten. Vielmehr benötigen wir eine veränderte Balance zwischen sozialverträglicher Miete und den notwendigen Mitteln zur dauerhaften Sicherung unseres Satzungszwecks. Aus diesem Grund haben wir in 2022 eine grundlegende Anpassung unserer Grundnutzungsgebühren vorgenommen. Neben den laufenden Anpassungen bei Neuvermietungen zeigten die Anpassungen im Bestand zum 01.11.2022 erstmals Wirkung.

Die Preisspanne reicht jetzt zum Stichtag 31.12.2022 bei den Nettomieten, d. h. ohne Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau wie auch für freifinanzierte Wohnungen, von 3,81 €/m² Wohnfläche monatlich bis 4,73 €/m² Wohnfläche monatlich. Die Durchschnittsmiete in 2022 lag bei 3,95 €/m² Wohnfläche im Monat und wird sich in 2023 perspektivisch auf 4,39 €/m² erhöhen. Selbst mit diesem Wert liegen wir immer noch im unteren Bereich der benachbarten Wohnungsbaugenossenschaften. Der Verbandsdurchschnitt, der unter dem Dach des GdW organisierten Wohnungsunternehmen, ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen. Dieser Durchschnitt lag im Jahr 2021 gut 15 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Mietwohnungen in Deutschland.

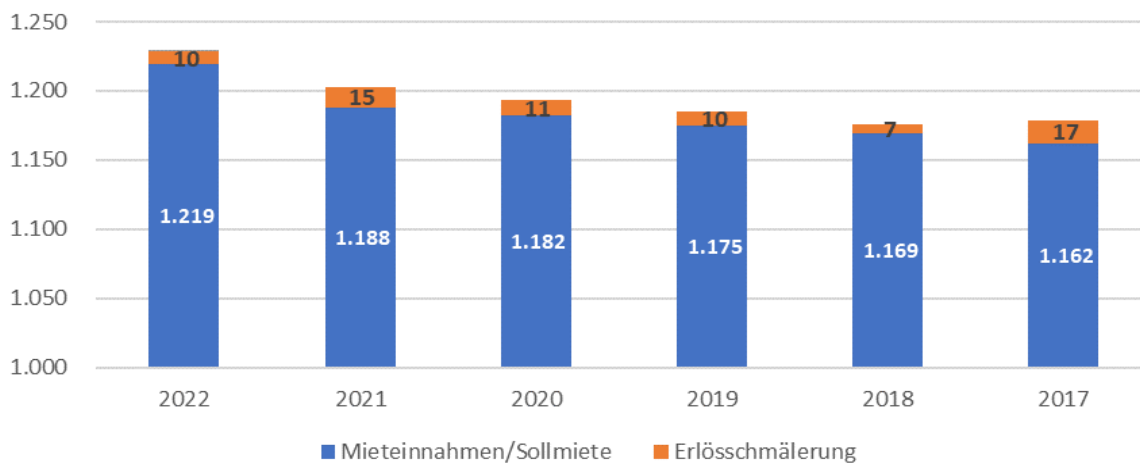
Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen
im Dezember 2021
Durchschnittswerte

	Wohnfläche je Mietwohnung in m ²	Monatliche Sollmiete* (nettokalt) Euro/m ²	Kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* Euro/m ²	Warme Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* Euro/m ²
nach Ländern				
Baden-Württemberg	68,1	6,96	1,34	1,17
Bayern	63,2	6,68	1,64	1,11
Berlin	62,8	6,38	1,85	1,00
Brandenburg	58,4	5,41	1,44	1,13
Bremen	59,7	6,15	1,82	1,01
Hamburg	62,4	7,05	1,83	0,98
Hessen	63,2	6,85	1,96	1,18
Mecklenburg-Vorpommern	56,6	5,45	1,43	1,10
Niedersachsen	63,2	6,02	1,74	1,09
Nordrhein-Westfalen	66,6	6,04	1,91	0,96
Rheinland-Pfalz	67,0	5,82	1,49	1,09
Saarland	66,9	5,59	1,71	1,20
Sachsen	58,4	5,16	1,30	1,05
Sachsen-Anhalt	57,7	5,22	1,31	1,12
Schleswig-Holstein	60,2	6,30	1,70	1,14
Thüringen	58,0	5,26	1,29	1,06
Deutschland	62,2	6,09	1,64	1,06
Alte Länder	64,7	6,45	1,75	1,06
Neue Länder	59,5	5,65	1,52	1,06

Quelle: Erhebung GdW

Die Entwicklung der Mieteinnahmen der WSB sind nachfolgend abgebildet:

Mieteinnahmen in T€ (Nettomieten)



Quelle: eigene Erhebung

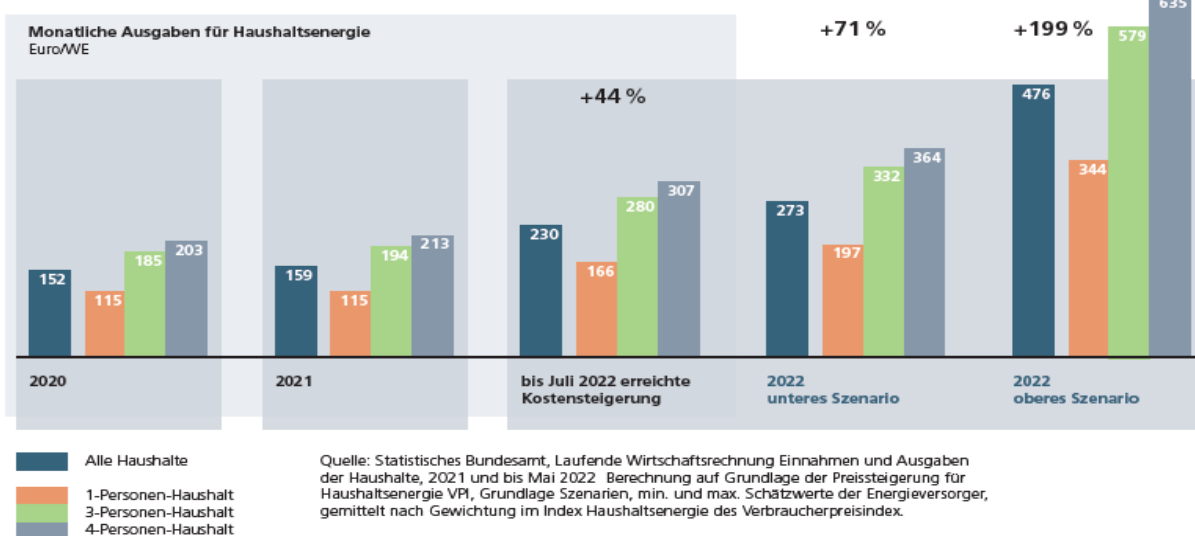
Betriebskosten

Die an die **WSB** zu zahlenden Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) für das Jahr 2022 beliefen sich auf 2,23 €/m² Wohnfläche im Monat. Davon entfielen auf die Heizkosten 0,82 €/m² Wohnfläche.

Ende des Jahres 2021 lief unser bisheriger Gasliefervertrag aus und musste neu vereinbart werden. Rückblickend war dies ein sehr guter Zeitpunkt, konnten wir doch einen neuen Liefervertrag über 48 Monate zu

einem Arbeitspreis von 0,0388 €/kWh Erdgas abschließen. In Zeiten von explodierenden Energiepreisen, die politisch durch Gaspreisbremse bzw. Strompreisbremse noch erträglich gestaltet werden sollen, profitierten die Mieter der **WSB** besonders im abgelaufenen Jahr. Wie im Vorjahr werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die notwendigen Anpassungen der Vorauszahlungen unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden, künftigen Preise sowohl bei den Betriebs- als auch bei den Heizkosten vorgenommen.

Drastische Kostensteigerungen bei den warmen Betriebskosten zu erwarten



Modernisierung / Instandhaltung

Der Erhalt und die Steigerung von Wohnraumwert und Wohnqualität erfordern regelmäßige Investitionen in die Wohngebäude. 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 bereits in 2021 den bis dato beschlossenen Investitionsplan aufgehoben und möchten zunächst eine intensive Beratung zu den aktuellen Themen in der Wohnungswirtschaft, insbesondere eine Energieberatung, in Anspruch nehmen. Parallel hierzu werden wir in 2023 unseren gesamten Gebäudebestand einer professionellen Bestandsaufnahme unterziehen, damit eine valide Datenbasis für die wichtigen Zukunftsentscheidungen möglich wird. Auf Basis der Beratungs- und Erhebungsergebnisse erstellt der Vorstand dann eine aktualisierte Investitionsstrategie für die Zukunft.

Den Investitionsschwerpunkt für das Jahr 2022 legten wir auf die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die Gesamtinvestitionen beliefen sich auf insgesamt rd. 584,1 T€.

Davon wurden im Berichtsjahr rd. 542,7 T€ für nicht mietwirksame und mietwirksame Erhaltungsmaßnahmen aufgewandt.

Um weiter gewisse Standards zu erlangen, hier sind z. B. mit Blick auf Einbruchschutz, Schallschutz und Energieeffizienz zeitgemäße Wohnungseingangstüren zu nennen, bildete die Erneuerung der Türen ein Schwerpunkt in der Sanierung im Jahr 2022.

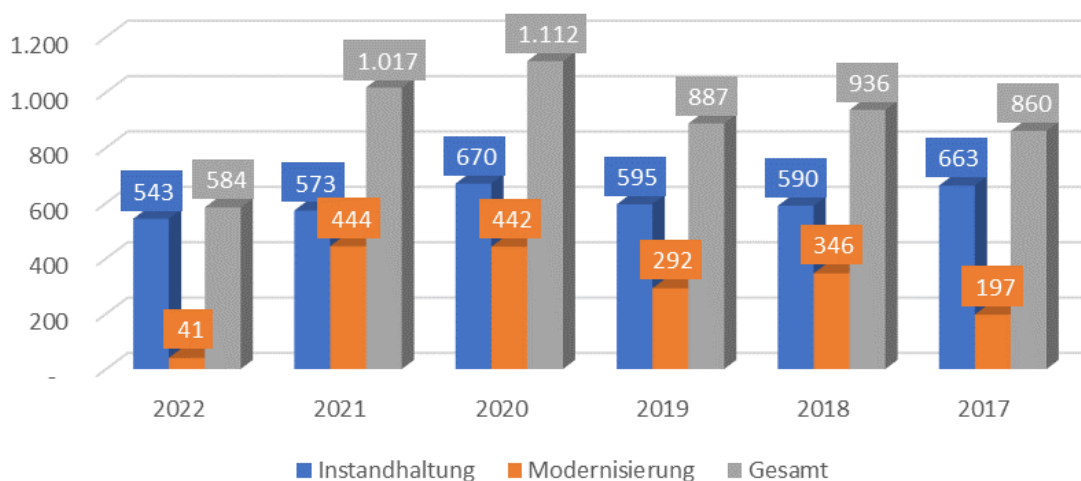
Im Jahr 2023 werden wir den Austausch der Wohnungseingangstüren weiter forcieren und die damit verbundenen Investitionskosten über eigene Mittel finanzieren.

Im abgelaufenen Jahr konnte die umfassende Modernisierungsmaßnahme in der Spieskappeler Straße 11/13 in Frielendorf nach einer Bauzeit von fast zwei Jahren erfolgreich abgeschlossen werden.

Eine Wohnung in der Bredastrasse 17 in Schwalmstadt-Ziegenhain haben wir unserer Strategie entsprechend vollumfänglich modernisiert und die aufgewendeten Kosten mit rd. 41,4 T€ aktiviert.

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

Investitionen in den Bestand in T€



Quelle: eigene Erhebung

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der

Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich für die Jahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	2022 €	Vorjahr €	Veränderung zum Vorjahr %
<u>Erträge</u>			
Hausbewirtschaftung (inklusive Bestandsveränderung)	1.879.086,80	1.858.235,98	1,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	18.323,63	-100,0
Sonstige betriebliche Erträge	19.254,61	14.257,26	35,1
Finanzerträge	6.567,50	2.860,53	129,6
<u>Gesamterträge</u>	<u>1.904.908,91</u>	<u>1.893.677,40</u>	<u>0,6</u>
<u>Aufwendungen</u>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.179.662,63	1.222.529,98	-3,5
Personalaufwand	271.098,74	227.715,89	19,1
Abschreibungen des Anlagevermögens und Sachanlagen	289.406,60	287.152,71	0,8
Sonstige betriebl. Aufwendungen	77.467,45	64.432,43	20,2
Zinsaufwand	12.538,09	14.363,17	-12,7
Sonstige Steuern	37.121,19	37.368,68	-0,7
<u>Gesamtaufwendungen</u>	<u>1.867.294,70</u>	<u>1.853.562,86</u>	<u>0,7</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>37.614,21</u>	<u>40.114,54</u>	<u>-6,2</u>

Bei leicht gestiegenen Gesamterträgen entspricht das positive Ergebnis etwa dem Vorjahreswert. 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 2023 werden wieder alle erforderlichen Maßnahmen ausgeführt, um den Wohnungsbestand in einem attraktiven Zustand präsentieren zu können.

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

Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten werden die Vermögens- und Kapitalstruktur der

Genossenschaft für die Jahre 2022 und 2021 dargestellt:

<u>Vermögensstruktur</u>	2022	Vorjahr	Veränderung
	€	€	zum Vorjahr %
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenst.	5.042,16	450,85	1.018,4
Sachanlagen	5.999.730,48	6.244.912,38	-3,9
Finanzanlagen	160.000,00	413.750,00	-61,3
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leist. / Andere Vorräte	675.150,51	687.946,99	-1,9
Forderungen	49.997,81	31.744,99	57,5
Flüssige Mittel	482.094,62	160.474,84	200,4
<u>Bilanzsumme-Gesamtvermögen</u>	<u>7.372.015,58</u>	<u>7.539.280,05</u>	<u>-2,2</u>

<u>Kapitalstruktur</u>	2022	Vorjahr	Veränderung
	€	€	zum Vorjahr %
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguth. ausgesch. Mitglieder	9.900,00	16.050,00	-38,3
Geschäftsguth. verbleib. Mitglieder	266.100,00	261.900,00	1,6
<u>Ergebnisrücklagen</u>	<u>4.627.937,62</u>	<u>4.590.323,41</u>	<u>0,8</u>
Bilanzgewinn	0,00	0,00	
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen	38.000,00	42.000,00	-9,5
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	1.544.572,64	1.593.262,07	-3,1
Sonst. Verb. u. Rechnungsabgrenzung	885.505,32	1.035.744,57	-14,5
<u>Bilanzsumme-Gesamtkapital</u>	<u>7.372.015,58</u>	<u>7.539.280,05</u>	<u>-2,2</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 167,3 T€ auf einen Wert von 7.372,0 T€ reduziert. Bei den Sachanlagen ergab sich durch die Aktivierung einer umfassenden Wohnungsmodernisierung ein Zugang von rd. 41,4 T€. Dem standen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 285,5 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen in Höhe von 160,0 T€ handelt es sich um eine Stufenzinsanleihe und eine Zinsdifferenzanleihe.

Unter den unfertigen Leistungen mit 675,2 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 765,9 T€ unter erhaltenen Anzahlungen gegenüber.

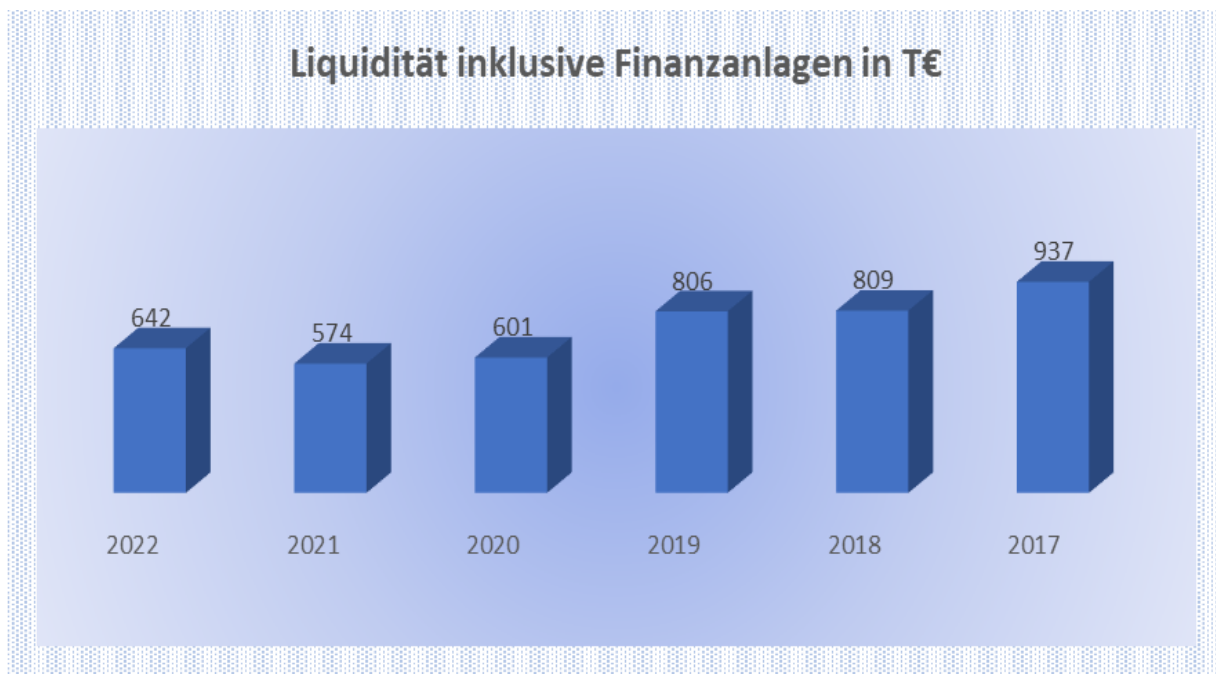
Das Eigenkapital hat sich gegenüber 2021 um rd. 35,7 T€ erhöht und beläuft sich zum 31.12.2022 auf 4.903,9 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich im Geschäftsjahr um 48,7 T€. Dies resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit rd. 98,6 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, aus Vermietung sowie um sonstige Verbindlichkeiten.

Die Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Es erfolgten keine Darlehensaufnahmen.

Die liquiden Mittel und die Finanzanlagen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2022 auf 642,1 T€.



Quelle: eigene Erhebung

Risiken/Prognose

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 Modernisierungsmaßnahmen 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.

Das Erreichen der Klimaziele ist für die Wohnungswirtschaft die zentrale Herausforderung der kommenden Jahre. Eine bedeutende Rolle spielt dabei die Einbindung

von erneuerbaren Energien und insbesondere die Erzeugung von Strom auf und an den Gebäuden, ergänzt durch Speicherlösungen. Für die Wärmeerzeugung wird zunehmend Wärmepumpentechnik zum Einsatz kommen. Daneben werden Haustechnik und intelligente Gebäudesteuerung unverzichtbar, um die komplexer werdenden Energiesysteme aufeinander abzustimmen und optimal zu steuern. Dafür sind moderne und leistungsfähige Elektroinfrastrukturen notwendig.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID 19) weltweit ausgebreitet. In Deutschland hat die Pandemie auch im Jahre 2022 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 Jahres 2021 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.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher ein positives Ergebnis in Höhe von ca. 55,0 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.

Danke

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Geschäftspartnern und natürlich bei seinen Mitgliedern für die engagierte Zusammenarbeit und das stets vertrauensvolle Miteinander in einem weiteren Pandemiejahr.

Lassen Sie uns weiter zuversichtlich bleiben und soziale, ökonomische und ökologische Aspekte in Verbindung denken.

Wohnungs- und Siedlungs-Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG

Der Vorstand


Hofmann


Kripko


Schröder

C. Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022 -Aktiva-

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>5.042,16</u>		<u>450,85</u>
		5.042,16	450,85
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.996.926,98		6.241.033,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	904,89		904,89
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
4. Geschäftsausstattung	<u>1.898,61</u>		<u>2.974,12</u>
		5.999.730,48	6.244.912,38
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>160.000,00</u>		<u>413.750,00</u>
		160.000,00	413.750,00
Anlagevermögen insgesamt		6.164.772,64	6.659.113,23
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	668.928,52		684.197,38
2. Andere Vorräte	<u>6.221,99</u>		<u>3.749,61</u>
		675.150,51	687.946,99
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.378,93		9.275,33
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>43.618,88</u>		<u>22.469,66</u>
		49.997,81	31.744,99
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>482.094,62</u>		<u>160.474,84</u>
		482.094,62	160.474,84
BILANZSUMME		<u>7.372.015,58</u>	<u>7.539.280,05</u>

D. Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022 -Passiva-

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.900,00		16.050,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>266.100,00</u>		<u>261.900,00</u>
		276.000,00	277.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 * im Vorjahr € 0,00			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt € 4.000,00 * in 2021 eingestellt € 4.788,90	822.000,00		818.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt € 25.000,00 * in 2021 eingestellt € 25.331,11	2.670.000,00		2.645.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt € 8.614,21 * in 2021 eingestellt € 9.994,53	<u>1.135.937,62</u>		<u>1.127.323,41</u>
		4.627.937,62	4.590.323,41
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	37.614,21		40.114,54
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	<u>-37.614,21</u>		<u>-40.114,54</u>
		0,00	0,00
Eigenkapital gesamt		4.903.937,62	4.868.273,41
B. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Sonstige Rückstellungen	<u>38.000,00</u>		<u>42.000,00</u>
		38.000,00	42.000,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.544.572,64		1.593.262,07
2. Erhaltene Anzahlungen	765.857,00		709.976,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.541,24		18.132,56
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	67.307,77		280.723,17
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 5.647,03 (VJ: € 5.743,21)	<u>17.766,75</u>		<u>18.895,74</u>
		2.409.045,40	2.620.989,54
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>21.032,56</u>		<u>8.017,10</u>
		21.032,56	8.017,10
 BILANZSUMME		 <u>7.372.015,58</u>	 <u>7.539.280,05</u>

E. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	1.894.355,66		1.800.434,97
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-15.268,86		57.801,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00		18.323,63
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>19.254,61</u>		<u>14.257,26</u>
		1.898.341,41	1.890.816,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für die Hausbewirtschaftung			
(a) Betriebskosten	-636.970,98		-649.305,89
(b) Instandhaltungskosten	-542.681,43		-573.213,87
(c) Andere Aufwendungen	<u>-10,22</u>		<u>-10,22</u>
		-1.179.662,63	-1.222.529,98
Rohergebnis		718.678,78	668.286,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-206.701,76		-176.374,71
b) Soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	<u>-64.396,98</u>		<u>-51.341,18</u>
* für Altersversorgung: € 16.806,45 (VJ: € 13.173,17)			
		-271.098,74	-227.715,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-289.406,60		-287.152,71
		-289.406,60	-287.152,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-77.467,45		-64.432,43
		-77.467,45	-64.432,43
9. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	6.567,50		2.860,53
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-12.538,09</u>		<u>-14.363,17</u>
		-5.970,59	-11.502,64
11. Ergebnis nach Steuern		74.735,40	77.483,22
12. Sonstige Steuern	-37.121,19		-37.368,68
		-37.121,19	-37.368,68
13. Jahresüberschuss		<u>37.614,21</u>	<u>40.114,54</u>
14. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	-4.000,00		-4.788,90
b) in die Bauerneuerungsrücklage	-25.000,00		-25.331,11
c) in andere Gewinnrücklagen	<u>-8.614,21</u>		<u>-9.994,53</u>
		-37.614,21	-40.114,54
15. BILANZGEWINN		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

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 2022 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 2022 wurden zum Vergleich die des Geschäftsjahres 2021 gegenübergestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Wertansätze des Geschäftsjahres sind mit den Angaben des Vorjahres vergleichbar.

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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Bei zwei Objekten im Bestand wurden nach umfassenden Modernisierungen die Nutzungsdauer verlängert.
- Die Baukosten bei Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte 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 31.12.2022 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 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis € 800 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

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.

Das Finanzanlagevermögen wurde zu den Anschaffungskosten bewertet. Eine Ab- bzw. Zuschreibung auf den beizulegenden Zeitwert wurde zum 31.12.2022 nicht vorgenommen, da die Wertveränderungen voraussichtlich nicht von Dauer sind (§ 285, Nr. 18 b HGB).

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte 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 und der Urlaubsgeldansprüche wurden den Erfordernissen entsprechend gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022	01.01.2022	Veränderung	Abschreibung Geschäftsjahr	Gesamt	31.12.2022	31.12.2021
Immaterielle Vermögegenstände	14.112,36	5.612,04	-	19.724,40	13.661,51	-	1.020,73	14.682,24	5.042,16	450,85
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.844.348,71	41.394,19	-	12.885.742,90	6.603.315,34	-	285.500,58	6.888.815,92	5.996.926,98	6.241.033,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	16.874,78	-	-	16.874,78	15.969,89	-	-	15.969,89	904,89	904,89
Bauten auf fremden Grundstücken	6.301,47	-	-	6.301,47	6.301,47	-	-	6.301,47	-	-
Geschäftsausstattung	53.133,79	1.809,78	-	54.943,57	50.159,67	-	2.885,29	53.044,96	1.898,61	2.974,12
	12.920.658,75	43.203,97	-	12.963.862,72	6.675.746,37	-	288.385,87	6.964.132,23	5.999.730,49	6.244.912,38
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	413.750,00	-	253.750,00	160.000,00	-	-	-	-	160.000,00	413.750,00
	413.750,00	-	253.750,00	160.000,00	-	-	-	-	160.000,00	413.750,00
Anlagevermögen Gesamt	13.348.521,11	48.816,01	253.750,00	13.143.587,12	6.689.407,88	-	289.406,60	6.978.814,47	6.164.772,64	6.659.113,23

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 Stufenzinsanleihe und 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 31.12.2022	6.378,93 €	0,00 €
Forderungen aus Vermietung per 31.12.2021	9.275,33 €	1.133,91 €
Sonstige Vermögensgegenstände	43.618,88 €	0,00 €

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Abrechnungen gegen Energieversorger sowie ein Zinszuschuss einer Kommune enthalten.

Die Rückstellungen für Prüfungskosten, Kosten der Mitgliederversammlung und der Urlaubsrückstellung wurden den Erfordernissen entsprechend gebildet und werden im Jahr 2023 in Anspruch genommen.

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

Die "**Rückstellungen**" setzen sich wie folgt zusammen:

"Sonstige Rückstellungen" für:		
Prüfungsgebühren 2021 und 2022	30.000,00 €	
Kosten der Mitgliederversammlung	1.000,00 €	
Urlaubsrückstellung	7.000,00 €	38.000,00 €

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).

Verbindlichkeitspiegel 2022

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art u. Form
1. gegenüber Kreditinstituten *	1.544.572,64	50.463,20	212.463,39	1.281.646,05	1.544.572,64	Grundpfandrecht
Vorjahr	1.593.262,07	50.345,84	212.350,23	1.330.566,00	1.593.262,07	
2. erhaltene Anzahlungen	765.857,00	765.857,00				
Vorjahr	709.976,00	709.976,00				
3. aus Vermietung	13.541,24	13.541,24				
Vorjahr	18.132,56	18.132,56				
4. aus Lieferungen und Leistungen	67.307,77	67.307,77				
Vorjahr	280.723,17	280.723,17				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	17.766,75	5.671,98	746,18	11.348,59		
Vorjahr	18.895,74	6.365,46	1.107,51	11.422,77		
insgesamt:	2.409.045,40	902.841,19	213.209,57	1.292.994,64	1.544.572,64	
Vorjahr	2.620.989,54	1.065.543,03	213.457,74	1.341.988,77	1.593.262,07	

1.) *davon aufgelaufene Hypothekenzinsen € 1.782,08
 Vorjahr € 1.790,39

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den "Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung" entfallen auf:

Mieten	1.209.241,49 €
Gebühren und Umlagen	679.673,13 €
Zins- und Aufwendungszuschüsse	5.441,04 €
	<u>1.894.355,66 €</u>

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

Bestandserhöhung

- aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten einschl. Grundsteuer	1.668,90 €
--	------------

Bestandsverminderung

- aus noch nicht abgerechneten Heizkosten	16.937,76 €
	<u>15.268,86 €</u>

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

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.356,04 €
Eintrittsgelder	960,00 €
Mahngebühren	443,84 €
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	3.344,01 €
Erträge aus früheren Jahren	1.752,95 €
Sonstige Erträge	9.397,77 €
	<u>19.254,61 €</u>

- im Vorjahr unter "Sonstige betriebliche Erträge" ausgewiesen: € 14.257,26.

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

Betriebskosten	636.970,98 €
Instandhaltungskosten	542.681,43 €
Aufwendungen für Erbbauzinsen	10,22 €
	<u>1.179.662,63 €</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 die Grundsteuer für Mietobjekte und eigengenutzte Räume.

Sonstige Angaben

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 beschäftigten kaufmännischen Mitarbeiterinnen betrug vom 01.01.2022 - 31.12.2022: 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

Walter Kripko, Bilanzbuchhalter / Dipl. Controller, Melsungen

Heinz Schröder, Dipl. Betriebswirt, Frielendorf

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

Helmut Böhm, Dipl. Bankbetriebswirt ADG, Schwalmstadt

Stefan Pinhard, Bürgermeister a.D., Schwalmstadt

Margot Schick, Einzelhandelskauffrau, Schwalmstadt

Michael Schneider, Leitender Rechtsdirektor a.D., Schwalmstadt

Die Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2022 stellt sich wie folgt dar:

		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme je Anteil 150,00 €
Anfang	2022	449	1.746	261.900,00
Zugang	2022	37	109	16.350,00
Abgang	2022	29	81	12.150,00
Ende	2022	457	1.774	266.100,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 4.200,00 erhöht.

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 2022 unterbreiten.

Der Mitgliederversammlung wird die Empfehlung ausgesprochen, den sich ergebenden Jahresüberschuss von € 37.614,21 den Ergebnisrücklagen zuzuweisen. Der Bilanzgewinn wird mit € 0,00 ausgewiesen.

Schwalmstadt, den 23.05.2023

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

Der Vorstand


Hofmann


Kripko


Schröder

G. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2022 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat vom Vorstand stets zeitnah alle für seine Arbeit erforderlichen Informationen erhalten und konnte sich detailliert und effizient auf die Sitzungen vorbereiten.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat das Gremium Vorlagen und Informationen des Vorstandes über die Unternehmensentwicklung sowie alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft erörtert, beraten und sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates führte im Geschäftsjahr 2022 vier Prüfungen durch, die zu keinen Beanstandungen führten.

Weiterhin wurde der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Er wurde über wesentliche und aktuelle Geschäftsvorgänge laufend unterrichtet. Die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens wurden in einer gemeinsamen Sondersitzung erörtert.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand hat er sich eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft befasst. Gegenstand der Sitzungen und Beschlussfassungen waren u. a. die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Risikomanagement. Ferner hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung,

den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Geschäftsbericht 2021 beschäftigt.

Alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Geschäftsbericht für das Jahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Geschäftsbericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes, den Jahresüberschuss in voller Höhe den Ergebnismittelrücklagen zuzuweisen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag zur Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Mitarbeiterteam sowie allen Mitgliedern der **WSB** für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2022 und spricht ihnen seine ganz besondere Anerkennung aus.

Schwalmstadt, den 07.06.2023

Für den Aufsichtsrat der

Wohnungs- und Siedlungs-
Baugenossenschaft in Schwalmstadt eG

Der Vorsitzende


Klemens Olbrich