
Bericht über das Geschäftsjahr 2022

Baugenossenschaft Steinheim e.G.

**Gegründet am 5. November 1903
Vereinigt mit der Baugenossenschaft
Großauheim im Jahre 1977**

I N H A L T

Organe der Genossenschaft

Auf einen Blick

Mitglieder

Geschäftsverlauf

Bericht des Aufsichtsrates

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang zum Jahresabschluss

Impressum

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

| | |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ronald Battenhausen | Vorsitzender / Dipl. Volkswirt |
| Thomas Morlock | stellv. Vorsitzender / Stadtrat |
| Oliver Gömpel | Schriftführer / Angestellter |
| Stefan Blumöhr | stellv. Schriftführer/ Wirtschaftsprüfer und Steuerberater |
| Mirja Dorny | Geschäftsführerin |
| Rudolf Streb | Pensionär |
| Dr. Daniell Bastian | Bürgermeister |

Vorstand

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| Ralf Salg | Bilanzbuchhalter / Steuerfachwirt bis 07.12.2022 |
| Tanja Schulz | Dipl. Ing. Architektin (FH) |
| Gerhard Schwickert | Bankkaufmann |

Auf einen Blick

| | 31.12.2022 | 31. 12. 2021 |
|--------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Wohnungsverwaltung (eigene und fremde Wohnungen) | 1.882 | 1.870 |
| Zahl der bewirtschafteten Mieteinheiten insgesamt | 2.617 | 2.615 |
| Zahl der Mitglieder | 679 | 698 |
| | <u>T €</u> | <u>T €</u> |
| Höhe der Geschäftsguthaben | 1.242,1 | 1.337,9 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 2.814,5 | 2.728,0 |
| Ausgaben für Instandhaltung eigene Wohnungen | 306,4 | 354,1 |
| Rückstellungen | 91,4 | 72,3 |
| Gesetzliche Rücklagen | 904,3 | 841,6 |
| Bauerneuerungsrücklagen | 5.939,9 | 5401,2 |
| Freie Rücklagen | 1.589,4 | 1.564,4 |
| Bilanzsumme | 21.137,5 | 21.505,0 |
| Anlagevermögen | 18.447,9 | 18.792,6 |
| Bilanzgewinn | 9,7 | 8,7 |

Mitglieder

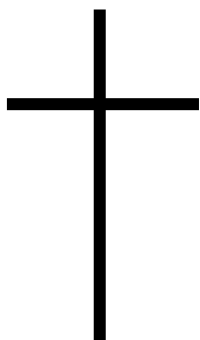
Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile veränderten sich 2022 wie folgt:

| | <u>Mitglieder</u> | <u>Anteile</u> |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| Stand am 01. 01. 2022 | 698 | 5.229 |
| Korrektur Vorjahre | -17 | -367 |
| Zugänge 2022 | 21 | 86 |
| Abgänge 2022 | 23 | 85 |
| Stand am 31. 12. 2022 | 679 | 4.863 |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 5.054,08 verringert.

Jedes Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft durch Übernahme von Geschäftsanteilen (§ 17 der Satzung). Der Geschäftsanteil ist auf € 255,65 festgelegt.

Im Geschäftsjahr 2022 sind 4 Mitglieder verstorben:



Fäth, Karl-Heinz
Wagner, Herbert
Lamscheck, Vera
Salg, Ralf

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Gedenken bewahren.

Geschäftsverlauf 2022

Geschäftsverlauf 2022

Gegenstand des Unternehmens

Baugenossenschaft Steinheim am Main eG,
gegründet am 05. November 1903, eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichtes Hanau unter der Nr.: 152

Der Firmensitz ist Hanau-Steinheim am Main.

Die Baugenossenschaft Steinheim betätigt sich seit ihrer Gründung nach gemeinnützigen Grundsätzen. Das Unternehmensziel ist in § 2 Abs. 1 der Satzung definiert:

„Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.“

Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern; sie sind Eigentümer des Unternehmens. Sie füllen die Inhalte des genossenschaftlichen Denkens und Handelns aus:

- Selbsthilfe
- Selbstbestimmung
- Selbstverantwortung
- Selbstverwaltung

Gemeinsam seine Ziele besser zu erreichen als im Alleingang, das ist der Grundgedanke einer jeden Genossenschaft. Erwirtschaftete Überschüsse dienen der finanziellen Stärkung des Unternehmens und werden in die Substanz zum Wohl der Mitglieder zurückgeführt. Die Wohnungen befinden sich im Bestand der Genossenschaft und sind daher den Risiken des Immobilienmarktes dauerhaft entzogen.

Die Zahlung des Geschäftsguthabens, des Nutzungsentgeltes und der Betriebskosten sind Voraussetzung für die Erfüllung der Unternehmensziele der Genossenschaft.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft Steinheim eG hat die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Jahr 2022 fortgesetzt. Der Wohnungsbestand wurde im Geschäftsjahr 2022, wie bereits in den vergangenen Jahren, optimiert.

Die Baugenossenschaft geht davon aus, dass durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für die Zukunft eine dauerhafte Vermietung des Bestandes gewährleistet wird.

Auch im Jahr 2022 hatte die Baugenossenschaft keinen strukturellen Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Alle gekündigten Wohnungen konnten innerhalb der dreimonatigen Kündigungsfrist wieder vermietet werden. Zum 31.12.2022 betrug die Leerstandsquote 0 %. Die Attraktivität der Genossenschaft als Vermieterin drückt sich in der anhaltend guten Nachfrage nach Wohnraum und durch eine hohe Zahl von Wohnungsbewerbern aus.

Es ist auch weiterhin erforderlich, den Schwerpunkt auf die Modernisierung des Bestandes zu legen. Dadurch wird die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen gesichert. Auch im Geschäftsjahr 2023 und im folgenden Jahr wird weiterhin die Pflege und Modernisierung des Bestandes, soweit dies notwendig ist, vorangetrieben. Man muss aber auch festhalten, dass die nicht planbaren Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und die damit verbundenen Arbeiten zur Herstellung einer vermietungswürdigen Ausstattung, die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft beeinträchtigen können.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Aufwendungen für Instandhaltung von insgesamt T€ 306,4 getätigt.

Die Genossenschaft ist weiter bestrebt, Organisation und Serviceleistungen zu verbessern. Um auch weiterhin die enormen Anstrengungen im Bereich der Instandhaltungen der eigenen Objekte und den Abbau von Unternehmensfinanzierungsmitteln nachhaltig sicher zu stellen, sollen in den kommenden Jahren die Bemühungen fortgesetzt werden. Die Verwaltungsbetreuung von Objekten soll mit der Personalstruktur in den nächsten Jahren weiterhin angepasst werden.

Geschäftsverlauf in der Wohnungsverwaltung 2022

Überblick über die Wohnungsverwaltung des eigenen Wohnungsbestandes

| | | |
|----------------------------|---|------------|
| Wohnungen | = | 434 |
| Gewerbliche Räume | = | 4 |
| Garagen/Stellplätze | = | 361 |

Der eigene Wohnungsbestand besteht aus 434 Wohneinheiten, davon sind 282 Wohnungen öffentlich gefördert. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft im eigenen Bestand 799 Mieteinheiten.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl von Wohnungswechseln von 13 auf 23 Vorgänge erhöht.

Bestandspflege im Jahr 2022

Die Verbesserung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr fortgesetzt.

Die Baugenossenschaft Steinheim eG ist bestrebt, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten die Wohnqualität zu verbessern. Im Jahr 2022 wurden für Instandhaltungen insgesamt T€ 306,4 aufgewendet. Dies entspricht bei einer Vermietungsfläche von 26.372,71 qm – pro qm € 11,62 (i.V. € 13,43).

Die laufenden Instandhaltungsarbeiten werden den Erfordernissen entsprechend, je nach Größe und Schwierigkeitsgrad, durch eigenes Personal oder Fremdfirmen durchgeführt.

Dabei entstehen bei Mieterwechsel nicht unerhebliche Kosten, die zu Lasten der Gesamtinvestition des Unternehmens gehen. Die nicht geplanten Instandhaltungen haben sich leicht reduziert.

Bau- und Modernisierungstätigkeit des Geschäftsjahres

Im Berichtsjahr 2022 wurden in der Albert-Einstein-Straße 23 umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So erfolgte nach Instandsetzungen am Dach und den Dachgauben das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf der Fassade, der Austausch sämtlicher Fensterelemente und die Dämmung der Kellerdecke. Mit der Sanierung aller Balkone wurde die Maßnahme abgeschlossen. Insgesamt wurden T€ 257,8 aufgewendet.

Die in den Jahren 2009 bis 2011 und 2013 angeschafften Photovoltaikanlagen tragen mit zurzeit jährlichen Erlösen von T€ 44,4 (Vorjahr T€ 40,4) zum positiven Geschäftsergebnis bei.



Das Objekt Albert-Einstein-Straße 23, 63538 Großkrotzenburg nach der Modernisierung

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Vermögensstruktur | | | | |
| Anlagevermögen | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sachanlagen | 18.445,7 | 87,3 | 18.790,3 | 87,4 |
| Finanzanlagen | <u>2,2</u> | <u>0,0</u> | <u>2,2</u> | <u>0,0</u> |
| | 18.447,9 | 87,3 | 18.792,5 | 87,4 |
| Umlaufvermögen | | | | |
| Noch nicht abgerechnete Leistungen | 796,0 | 3,7 | 803,1 | 3,7 |
| Sonstiges Umlaufvermögen | <u>1.893,6</u> | <u>9,0</u> | <u>1.909,3</u> | <u>8,9</u> |
| | 2.689,6 | 12,7 | 2.712,4 | 12,6 |
| Gesamtvermögen | <u>21.137,5</u> | <u>100,0</u> | <u>21.504,9</u> | <u>100,0</u> |
| Kapitalstruktur | | | | |
| Eigenkapital | 9.706,6 | 45,9 | 9.153,8 | 42,6 |
| Rückstellungen (kurzfristig) | 91,4 | 0,4 | 72,3 | 0,3 |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| - langfristig | 8.805,1 | 41,7 | 9.485,8 | 44,1 |
| - kurzfristig | <u>2.016,7</u> | <u>9,5</u> | <u>2.202,4</u> | <u>10,2</u> |
| | <u>10.821,8</u> | <u>51,2</u> | <u>11.688,2</u> | <u>54,3</u> |
| Rechnungsabgrenzung | <u>517,7</u> | <u>2,5</u> | <u>590,6</u> | <u>2,8</u> |
| Gesamtkapital | <u>21.137,5</u> | <u>100,0</u> | <u>21.504,9</u> | <u>100,0</u> |

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Geschäftsjahr 2022 um T€ 552,8 oder von 42,6 % (T€ 9.153,8) auf 45,9 % (T€ 9.706,6) gestiegen. Trotz der vorgenommenen Investitionen konnten die planmäßigen Tilgungsleistungen im Geschäftsjahr 2022 von T€ 669,9 und außerplanmäßige Tilgungsleistungen von T€ 228,6 erbracht werden. Die liquiden Mittel reduzierten sich um T€ 34,5 auf T€ 1.636,2 zum Ende des Geschäftsjahres.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 627,4 erzielt. Der Jahresüberschuss wurde im Wesentlichen durch den Überschuss in der Hausbewirtschaftung von T€ 486,1 und in der Fremdverwaltung von T€ 79,3 positiv beeinflusst.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss um T€ 112,15 erhöht.

Das Jahresergebnis lag mit T€ 282,4 über dem geplanten Jahresergebnis. Dies lag unter anderem daran, dass die Ausführung einer geplanten Modernisierungsmaßnahme ins Folgejahr verschoben werden musste. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftungen sind darüber hinaus in 2022 aufgrund der Dezember-Soforthilfe der Bundesregierung geringer ausgefallen. Darüber hinaus ergaben sich höhere Überschüsse in der Wohnungseigentumsverwaltung aufgrund gestiegener Verwaltervergütungen nach Vertragsverlängerungen sowie gesunkener Personalkosten wegen interner Umstrukturierungen.

Nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen von T€ 617,7 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 von € 9.671,78 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Personal- und Sozialbericht

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 waren insgesamt bei der Baugenossenschaft Steinheim e.G. 6 Mitarbeiter in Vollzeit, 9 Teilzeitmitarbeiter und ein Auszubildender beschäftigt.

Zurzeit werden wir in der technischen Wohnungsverwaltung vom Planungsbüro Hancke betreut.

Zur Unterstützung der Wohnungsverwaltung sind in größeren Wohnanlagen nebenberufliche Hauswarte eingesetzt, deren Aufgabengebiet von der Überwachung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen bis zur Durchführung kleinerer Reparaturarbeiten reicht.

Personalaufwand und Zusatzleistungen

Der gesamte Personalaufwand - Löhne und Gehälter, soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung - betrug im Geschäftsjahr T€ 631,0 - gegenüber dem Vorjahr von T€ 568,1. Der Aufwand für die Altersversorgung betrug im Geschäftsjahr T€ 14,8.

Dank an unsere Mitarbeiter

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte und verantwortungsbewusste Erfüllung der Aufgaben, welche sicher, in Anbetracht der schweren Erkrankung des geschäftsführenden Vorstandes Herr Ralf Salg mit Todesfolge, in diesem Jahr besonders hervorzuheben ist. Das Engagement aller hat wesentlich zum geschäftlichen Erfolg beigetragen.

Chancen und Risiken

Zur Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit sowie zur Anpassung an den heute üblichen Wohnungsstandard wird die Genossenschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten ihren Hausbesitz weiter modernisieren. Für die nahe Zukunft sind unter Berücksichtigung der geplanten Investitionen weiterhin keine Risiken erkennbar, die die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage bestandsgefährdend beeinflussen könnten.

Die weiterhin positiven Geschäftserwartungen der Genossenschaft sind Folge der langfristig angelegten Geschäftspolitik, die durch eine Risikominimierung und Weiterentwicklung im Einklang mit den zu erwartenden Ertragspotenzialen stehen.

Weiterhin sind aber Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Vordergrund zu stellen. Wichtig ist hierbei, dass zum gegebenen Zeitpunkt keinerlei Anhaltspunkte bestehen, die einen kurzfristig entstehenden Instandhaltungsstau befürchten lassen.

Das Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und nach Möglichkeit das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu Leerständen oder zu Mietminderungen führen können.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen fünf und zehn Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung und das Zinsbindungsende werden ständig beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden außerplanmäßig getilgt.

Mittel- und langfristig wird die Baugenossenschaft Steinheim Maßnahmen ergreifen, insbesondere den Leistungsbereich der Fremdverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz weiter strukturell zu optimieren. Auch für den bisherigen Bestand an verwalteten Eigentümergemeinschaften soll weiterhin eine gute und zuverlässige Verwaltungsleistung gewährleistet sein. Durch die personelle Betreuung dieses Aufgabenfeldes und laufende Fortbildungsmaßnahmen wird dies auch künftig sichergestellt.

Die Genossenschaft verfügt auch in Zukunft über gute Aussichten, die Vermietung ihrer Bestände sicher zu stellen. Eine besondere Herausforderung in der Zukunft besteht für Wohnungsunternehmen in der Qualifizierung der Gebäudebestände im Sinne der Energieeffizienz.

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in der Stadt Hanau, in der unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Der weiterhin andauernde Krieg in der Ukraine, Lieferengpässe infolge Knappheit an Rohstoffen, sowie anhaltend hohe Energiekosten, Inflation und steigende Bauzinsen lassen eine Vorausschätzung auf das kommende Geschäftsjahr nur bedingt zu.

Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen und im Hinblick auf etwaige höhere Instandsetzungen sowie Mietausfälle– ein Ergebnis von ca. T€ 373,7 erwarten lässt. Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan ausfolgenden wesentlichen Posten zusammen:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Erlöse aus Sollmieten | T€ 1.900,0 |
| Überschuss Verwaltungsbetreuung | T€ 77,0 |
| Aufwendungen für die Instandhaltung | T€ 400,0 |
| Aufwendungen für Personalkosten | T€ 607,0 |
| Aufwendungen für Abschreibungen | T€ 574,7 |
| Aufwendungen für Zinsen | T€ 142,3 |

Im Übrigen wird die voraussehbare künftige Liquiditätslage eine jederzeitige Zahlungsbereitschaft sicherstellen.

Dank

Der Vorstand bedankt sich beim Aufsichtsrat, den Mitgliedern der Baugenossenschaft, den Eigentümergemeinschaften, den Mitarbeitern sowie bei den Verantwortlichen der Städte Hanau und Seligenstadt und dem Deutschen Roten Kreuz für die Beauftragung von Wohnungsverwaltungen und das damit verbundene Vertrauen.

**Bericht des
Aufsichtsrates**

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Baugenossenschaft Steinheim eG im Geschäftsjahr 2022 überwacht. Im Berichtszeitraum fanden deshalb drei gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr vom Vorstand über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage ausführlich berichten lassen. Darüber hinaus erstattete der Vorstand dem Aufsichtsrat halbjährlich einen schriftlichen Bericht über die Finanzlage.

Der Jahresabschluss 2021 und der Geschäftsbericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung am 13.10.2022 in Zusammenhang mit der Schlussbesprechung mit den Abschlussprüfern besprochen worden.

In der Mitgliederversammlung am 17. November 2022 wurde der Jahresabschluss 2021 festgestellt und die vom Aufsichtsrat empfohlene Verwendung des Bilanzgewinnes 2021 einstimmig beschlossen.

Die Mitgliederversammlung erteilte Aufsichtsrat und Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2021.

In der Mitgliederversammlung am 17. November 2022 wurden vier Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiter/innen für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

Den Mitgliedern dankt er für das entgegengebrachte Vertrauen.

63456 Hanau, 5. Juli 2023



Ronald Battenhausen
- Vorsitzender -

D e r A u f s i c h t s r a t

Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Geschäftsjahr 2022

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 2,00 | 2,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 17.894.675,22 | | 18.226.603,54 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 347.880,67 | | 355.632,67 |
| 3. Technische Anlagen | 162.337,86 | | 181.381,65 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 30.775,65 | | 26.704,15 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 10.021,69 | | 0,00 |
| | | 18.445.691,09 | |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 2.233,88 | 2.233,88 | 2.233,88 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 18.447.926,97 | 18.792.557,89 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | | 796.043,76 | 803.145,28 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 23.370,50 | | 25.409,92 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 45.364,03 | | 53.249,73 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 188.577,35 | 257.311,88 | 159.877,44 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.636.224,63 | 1.670.661,80 |
| Bilanzsumme | | 21.137.507,24 | 21.504.902,06 |

Bilanz zum 31.12.2022

Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 21.172,72 | | 14.048,31 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.242.056,68 | | 1.247.110,76 |
| Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen | <u>0,00</u> | 1.263.229,40 | <u>76.695,00</u> |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 904.336,69 | | 841.595,38 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EURO 62.741,43 (i. Vj. EURO 51.526,50) | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 5.939.947,54 | | 5.401.209,07 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EURO 8.738,47 (i. Vj. EURO 16.894,21) | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EURO 530.000,00 (i. Vj. EURO 430.000,00) | | | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | <u>1.589.384,45</u> | 8.433.668,68 | <u>1.564.384,45</u> |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EURO 0,00 (i. Vj. EURO 0,00) | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EURO 25.000,00 (i. Vj. EURO 25.000,00) | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 627.413,09 | | 515.264,97 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>617.741,31</u> | 9.671,78 | <u>506.526,50</u> |
| Eigenkapital insgesamt: | | 9.706.569,86 | 9.153.781,44 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | 91.420,13 | 72.288,06 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 8.828.298,32 | | 9.719.174,50 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 677.823,12 | | 687.026,37 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.047.202,23 | | 1.036.247,81 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 184.881,21 | | 170.515,27 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 60.022,30 | | 50.898,95 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>23.600,74</u> | 10.821.827,92 | <u>24.357,49</u> |
| (davon aus Steuern: EURO 18.854,72; i. Vj. EURO 19.218,74) | | | |
| (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EURO 3.723,47 i. Vj. EURO 3.832,76) | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>517.689,33</u> | <u>590.612,17</u> |
| Bilanzsumme | | <u>21.137.507,24</u> | <u>21.504.902,06</u> |

**Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar
2022 bis 31.12.2022**

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 2.814.540,79 | | 2.727.991,22 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 387.754,65 | | 376.619,71 |
| c) aus anderen Lieferungen u. Leistungen | 56.538,03 | | 48.964,56 |
| | | 3.258.833,47 | 3.153.575,49 |
| 2. Bestandsveränderung | | -7.101,52 | 9.029,12 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 65.588,68 | 65.982,96 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 1.020.939,86 | | 1.080.730,00 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 5.548,71 | 1.026.488,57 | 14.343,96 |
| Rohergebnis | | 2.290.832,06 | 2.133.513,61 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 506.356,17 | | 456.829,27 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: EURO 14.829,00 i. Vj. EURO 10.381,88) | 124.646,17 | 631.002,34 | 111.279,70 |
| 6. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 582.311,52 | 575.643,50 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 220.021,09 | 224.390,49 |
| 8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens | 39,17 | | 30,93 |
| 9. Sonstige Zinserträge | 0,76 | 39,93 | 0,96 |
| Übertrag: | | 857.537,04 | 765.402,54 |

**Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar
2022 bis 31.12.2022**

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| Übertrag: | | 857.537,04 | 765.402,54 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 157.264,44 | 182.649,62 |
| | | <hr/> | |
| Ergebnis nach Steuern | | 700.272,60 | 582.752,92 |
| 11. Sonstige Steuern | | 72.859,51 | 67.487,95 |
| | | <hr/> | |
| Jahresüberschuss | | 627.413,09 | 515.264,97 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 617.741,31 | 506.526,50 |
| Bilanzgewinn | | 9.671,78 | 8.738,47 |
| | | <hr/> <hr/> | |

**Anhang
zum
Jahresabschluss 2022**

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Steinheim am Main eG mit Sitz in Hanau-Steinheim ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hanau unter der Registernummer 152.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn und Verlustrechnung werden folgende Bewertungsmethoden angewandt:

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Lizenzen, die zu den Anschaffungskosten bewertet wurden und mit einem linearen Abschreibungssatz von 33,33 % über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben werden.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die angefallenen Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Eine Aktivierung von Eigenleistungen wurde im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, die bis zum 31.12.1990 bezogen waren, nach der Restnutzungsdauerunter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie 30 Jahren bei Garagen.

Die nach dem 31.12.1990 bezogenen Wohnbauten werden in Anlehnung an die steuerliche Abschreibung mit 2 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Die ausgewiesenen Außenanlagen wurden mit 10 % abgeschrieben.

Technische Anlagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 10 % bis 33,33 % abgeschrieben.

Für die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden nach den steuerlichen Vorschriften Sammelposten gebildet und jeweils auf 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten („Andere Finanzanlagen“) bewertet.

Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizungskosten wurden zu den Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt und beinhalten die angefallenen Fremdkosten, Grundsteuern und die Eigenleistungen in Form der vom eigenen Regiebetrieb erbrachten Leistungen sowie die Hauswartlöhne.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag bewertet.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden auf zweifelhafte Forderungen Abschreibungen in Höhe von € 14,21 (i.V. € 6.442,97) vorgenommen.

Die sonstigen passivierungspflichtigen kurzfristigen Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf der Passivseite sind als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag auszuweisen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Angaben zur Bilanz

1. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anwendungsprogramme, die insbesondere wohnungswirtschaftliche Software umfassen.
2. Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wird der eigene Wohnungsbestand mit 43 Häusern in Hanau-Steinheim, Hanau-Großbauheim, Großkrotzenburg sowie Seligenstadt ausgewiesen.
3. Unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die Objekte Doorner Straße und Pfaffenbrunnenstraße 107 a ausgewiesen.
4. Unter den Technischen Anlagen werden sechs Photovoltaikanlagen, die sich auf Dachflächen von Bestandsgebäuden befinden, ausgewiesen.
5. Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 796.043,76 (i.V. € 803.145,28) ausgewiesen.
6. Der Posten Forderungen aus Betreuungstätigkeit beinhaltet von der Genossenschaft erbrachte Verwaltungs- und Regieleistungen für die Verwaltungsbetreuung.
7. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind die Rücklagen für die Instandhaltung eigener Objekte in vier Eigentümergemeinschaften in Höhe von € 151.367,38 (i.V. € 148.895,32) enthalten.

8. Der Posten Flüssige Mittel enthält den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten auf laufenden Konten und Sparkonten.
9. Die sonstigen Rückstellungen betragen insgesamt € 91.420,13. Davon entfallen € 36.000,00 auf Beratungsleistungen und Prüfungskosten und € 45.420,13 für Resturlaubsansprüche und € 10.000,00 für eigene Kosten für die Bilanzerstellung.
10. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Abgrenzungen von Darlehenszinsen in Höhe von € 23.067,83 (i.V. € 24.589,52) enthalten.
11. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind € 8.522,86 (i.V. € 8.522,86) Verbindlichkeiten aus Garantieeinbehalten enthalten.
12. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in der Hauptsache Verbindlichkeiten aus Steuern von € 18.854,72 und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern in Höhe von € 1.022,60 (i.V. € 1.112,85).
13. Ein im Jahr 2009 von der Stadt Hanau gewährter Mietzuschuss wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und über die Laufzeit von 15 Jahren verteilt.
Die WI-Bank zahlte am 01.08.2018 einen Zuschuss über den Erwerb von Belegungsrechten bis zum 30.07.2028. Dieser Betrag wird über die Laufzeit von 10 Jahren verteilt.
Darüber hinaus wurden am 01.11.2021 durch die WI-Bank Zuschüsse für den Erwerb von Belegungsrechten bis zum 31.10.2031 gezahlt. Diese Beträge werden ebenfalls über eine Laufzeit von 10 Jahren verteilt.
14. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

| Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände | insgesamt € | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr € |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 23.370,50 (25.409,92) | 3.296,36 (20.516,43) |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 45.364,03 (53.249,73) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 188.577,35 (159.877,44) | 151.367,38 (148.895,32) |

15. Entwicklung des Anlagevermögens

| | <u>Anschaffungs/ Herstellungs- kosten 01.01.2022</u> | <u>Zugänge des Geschäfts- jahres</u> | <u>Abgänge des Geschäfts- jahres</u> | <u>Anschaffungs-u Herstellungskosten 31.12.2022</u> | <u>Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022</u> | <u>Abschreibungen 2022</u> | <u>kumulierte Abschreibung 31.12.2022</u> | <u>Buchwert 31.12.2022</u> | <u>Buchwert 31.12.2021</u> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| <u>Inmaterielle Vermögensgegen- stände</u> | 60.441,89 | 0,00 | 0,00 | 60.441,89 | 60.439,89 | 0,00 | 60.439,89 | 2,00 | 2,00 |
| <u>Sachanlagen</u> | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 32.733.924,18 | 215.000,10 | 0,00 | 32.948.924,28 | 14.507.320,64 | 546.928,42 | 15.054.249,06 | 17.894.675,22 | 18.226.603,54 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 580.730,61 | 0,00 | 0,00 | 580.730,61 | 225.097,94 | 7.752,00 | 232.849,94 | 347.880,67 | 355.632,67 |
| 3. Technische Anlagen | 437.997,14 | 2.886,12 | 0,00 | 440.883,26 | 256.615,49 | 21.929,91 | 278.545,40 | 162.337,86 | 181.381,65 |
| 4. Betriebs.- und Geschäftsaus- stattung | 196.947,56 | 9.772,69 | 0,00 | 206.720,25 | 170.243,41 | 5.701,19 | 175.944,60 | 30.775,65 | 26.704,15 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 10.021,69 | 0,00 | 10.021,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.021,69 | 0,00 |
| | 33.949.599,49 | 237.680,60 | 0,00 | 34.187.280,09 | 15.159.277,48 | 582.311,52 | 15.741.589,00 | 18.445.691,09 | 18.790.322,01 |
| <u>Finanzanlagen</u> | | | | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 2.233,88 | 0,00 | 0,00 | 2.233,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.233,88 | 2.233,88 |
| | 2.233,88 | 0,00 | 0,00 | 2.233,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.233,88 | 2.233,88 |
| | 34.012.275,26 | 237.680,60 | 0,00 | 34.249.955,86 | 15.219.717,37 | 582.311,52 | 15.802.028,89 | 18.447.926,97 | 18.792.557,89 |

16. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten (Vorjahr) | insgesamt € | davon Restlaufzeiten | | | davon gesichert € | Art der Sicherung |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| | | unter 1 Jahr € | 1-5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 8.828.298,32 (9.719.174,50) | 700.269,12 (919.686,97) | 2.664.200,57 (2.726.060,00) | 5.463.828,63 (6.073.427,53) | 8.828.298,32 (9.719.174,50) | GPR GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 677.823,12 (687.026,37) | 9.203,25 (9.203,25) | 38.101,47 (37.671,98) | 630.518,40 (640.151,14) | 591.926,07 (599.902,22) | GPR GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.047.202,23 (1.036.247,81) | 1.047.202,23 (1.036.247,81) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 184.881,21 (170.515,27) | 184.881,21 (170.515,27) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 60.022,30 (50.898,95) | 51.499,44 (42.376,09) | 8.522,86 (8.522,86) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 23.600,74 (24.357,49) | 23.600,74 (24.357,49) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Gesamt (Vorjahr) | 10.821.827,92 (11.688.220,39) | 2.016.655,99 (2.202.386,88) | 2.710.824,90 (2.772.254,84) | 6.094.347,03 (6.713.578,67) | 9.420.224,39 (10.319.076,72) | |

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

| | € |
|----------------------------------------|---------------------|
| Sollmieten (einschließlich Zuschläge) | 1.925.497,60 |
| Erlösschmälerungen Sollmieten | ./. |
| Umlagen (einschl. Umlageausfallwagnis) | 824.620,29 |
| Aufwendungs-u. Ertragszuschüsse | <u>72.922,84</u> |
| | <u>2.814.540,79</u> |
| (Vorjahr | 2.727.991,22) |

2. Die Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | € |
|----------------------------------------|--------------------|
| Bestandserhöhung bei Betriebskosten | 796.043,76 |
| Bestandsveränderung bei Betriebskosten | ./. |
| Bestandsveränderung | <u>-803.145,28</u> |
| | -7.101,52 |
| (Vorjahr | 9.029,12) |

3. Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| | € |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Erträge aus der Aufl. von Rückstellungen | 11.440,53 |
| Erträge aus Kostenerstattung Entgeldfortzahlung | 24.145,29 |
| Erträge aus der Ausb. v. Verbindlichkeiten (periodenfremd) | 13.426,15 |
| Erträge aus Versicherungsschäden | 7.972,19 |
| Sonstige Erträge | 7.013,99 |
| Erstattung für Nutzungsrechte | 976,03 |
| Erträge aus Eintrittsgeldern bei Aufn. v. Mitgliedern | <u>614,50</u> |
| | <u>65.588,68</u> |
| (Vorjahr | 65.982,96) |

4. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

| | € |
|-------------------------------------|---------------------|
| Betriebskosten/Heizkosten | 714.493,30 |
| Instandhaltungskosten (Fremdkosten) | 306.446,56 |
| Kosten für Miet- und Räumungsklage | <u>0,00</u> |
| | <u>1.020.939,86</u> |
| (Vorjahr | 1.080.730,00) |

5. Abschreibungen auf Sachanlagen entfallen im Wesentlichen auf Wohngebäude.
6. Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die sächlichen Aufwendungen, u. a. Post- und Fernspreckgebühren, Büromaterial, Sachversicherung, Kosten der EDV, Betreuungs-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten usw. ausgewiesen.
7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

D. Sonstige Angaben

1. Mit der Mitgliedschaft der Baugenossenschaft bei einem Kreditinstitut sind Haftsummen von

€ 700,00

=====

verbunden.

2. Zum 31.12.2022 betrug das verwaltete Treuhandvermögen

€ 7.432.452,78

=====

Hiervon entfallen auf die Verwaltung von Wohnungseigentum € 6.505.989,89 sowie auf die Verwaltung von Hausbesitz Dritter € 836.446,66 und Kautionen von € 90.016,23.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | <u>Vollbeschäftigte</u> | <u>Teilzeitbeschäftigte</u> |
|------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| kaufm. Mitarbeiter | 5 | 5 |
| Regiearbeiter/Reinigungskräfte/Aushilfen | 1 | 4 |
| Auszubildender | 1 | |

4. Mitgliederbewegung
Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile veränderten sich 2022 wie folgt:

| | <u>Mitglieder</u> | <u>Anteile</u> |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Stand am 1. Januar 2022 | 698 | 5.229 |
| Korrektur Vorjahre | -17 | -367 |
| Zugänge 2022 | 21 | 86 |
| Abgänge 2022 | <u>23</u> | <u>85</u> |
| Stand am 31. Dezember 2022 | <u>679</u> | <u>4.863</u> |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 1.242.056,68 und hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr verringert um

€ 5.054,08

Gemäß § 19 der Satzung ist eine Nachschusspflicht ausgeschlossen. Die Haftung ist somit auf die übernommenen Geschäftsguthaben begrenzt.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitgliedschaften:

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

Treuhandgesellschaft für die
Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Kanalstraße 69
50823 Köln

Volksbank Raiffeisenbank e.G.
Krämerstr. 12
63450 Hanau

6. **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Ronald Battenhausen, Vorsitzender
Thomas Morlock, stellv. Vorsitzender bis 26.06.2023
Oliver Gömpel, Schriftführer
Stefan Blumöhr, stellv. Schriftführer
Mirja Dorny ab 17.11.2022
Rudolf Streb
Dr. Daniell Bastian

7. **Mitglieder des Vorstandes:**

Ralf Salg bis 07.12.2022
Tanja Schulz ab 01.04.2022
Karoline Ruppert ab 01.04.2023
Gerhard Schwickert

An die o.g. Mitglieder des Aufsichtsrates und Vorstandes bestehen keine Forderungen seitens der Baugenossenschaft.

8. **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 9.671,78 (i.V. € 8.738,47) ab.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 2022 in Höhe von € 627.413,09 im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von € 617.741,31 in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 9.671,78 der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

63456 Hanau, 5. Juli 2023



Tanja Schulz

Der Vorstand



Karoline Ruppert



Gerhard Schwickert

Überblick über die Wohnungsverwaltung für Städte und Dritte

Die Wohnungsverwaltung für die Städte und Dritte umfasst im Berichtsjahr 470 Mieteinheiten; diese verteilen sich auf die Städte und weitere fünf Eigentümer:

| | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------------------|----------------|
| Stadt Seligenstadt | 182 | Wohnungen und | 101 Garagen/Stellplätze | |
| Eigentümer DRK | 94 | Wohnungen | 43 sonstige Mieteinheiten | bis 30.06.2022 |
| Eigentümer Lüftner | 7 | Wohnungen | | |
| Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Seligenstadt | 11 | Wohnungen und | 2 sonstigen Mieteinheiten | |
| Eigentümer Di Mauro | 3 | Wohnungen | | |
| Eigentümer Bauer | 12 | Wohnungen | | |
| Eigentümer Stojanik | 15 | Wohnungen | | |

In Seligenstadt sind 16 (Vorjahr 12) Mieterwechsel angefallen. Die weiteren Fremdverwaltungen hatten 2 Mieterwechsel zu verzeichnen.

Von den Wohnungen der Stadt Seligenstadt sind noch 44 Wohnungen öffentlich gefördert (das sind 22,80 % der Wohnungen) und unterliegen der Belegungsbindung.

Geschäftsverlauf der WEG-Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2022 endeten in 14 Wohnungseigentümergeinschaften die Verwalterbestellungen. In 13 Fällen hat sich die Baugenossenschaft Steinheim eG erfolgreich um eine Wiederbestellung bemüht. Am Stichtag 31.12.2022 umfasste die Verwaltertätigkeit 1.124 Wohneinheiten, davon entfallen 126 Wohneinheiten auf zwei Bruchteilsgemeinschaften, deren Verwaltung sich nicht nach dem WEG, sondern ausschließlich nach dem BGB richtet. Hinzu kommen noch Garagen und Stellplätze.

Es handelt sich aktuell um Objekte in Hanau, Nidderau, Rodgau, Mühlheim, Bruchköbel und Maintal.

Die Verwaltungsbeiratssitzungen zur Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlungen konnten bereits Ende Januar beginnen. In den Wohnungseigentümerversammlungen wurden die Jahresabrechnungen genehmigt und der Verwaltung Entlastung erteilt.

Viele der von der Baugenossenschaft betreuten Liegenschaften befinden sich seit Jahrzehnten in der Verwaltung; genau wie an deren Eigentümer geht die Zeit auch an den Gebäuden nicht spurlos vorbei und so mussten in diversen Liegenschaften bauliche Maßnahmen ergriffen werden, um „Verschleißerscheinungen“ zu beseitigen und Anpassungen an den Stand der Technik vorzunehmen; Hierbei spielten Maßnahmen zur Energieeinsparung (vom einfachen Austausch sämtlicher Leuchtmittel durch moderne LED-Lampen bis hin zur Fassadendämmung) eine große Rolle.

Immer mehr Eigentümergemeinschaften müssen feststellen, dass das jahrzehntelang erfolgreich praktizierte Motto „Meine Wohnung = meine Verantwortlichkeit“ von neuen Mitgliedern der Gemeinschaft nicht ohne weiteres angenommen wird. So wird bei notwendigen Reparaturen die Verwaltung viel öfter

als in früheren Jahren gefragt, wer rechtlich zur Zahlung der Kosten verpflichtet ist, ohne dass die freiwillige Leistung anderer Eigentümer dabei berücksichtigt wird.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist die Zahl der gerichtlichen Beitreibung von Hausgeld zurückgegangen; dennoch war es wieder in einigen Fällen erforderlich, Verfahren bis hin zur Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum zu betreiben.

Wöchentlich neue Entscheidungen in Rechtsstreitigkeiten, zahllose Kommentare zu unterschiedlichsten Themen zwingen WEG-Verwalter in immer stärkerem Maß, sich mit juristischen Schriften zu beschäftigen. Hier helfen die regelmäßigen WEG-Besprechungen, die aufzuwendende Zeit auf ein erträgliches Maß zu begrenzen.

Seit 16.11.2018 hat die Baugenossenschaft Steinheim am Main eG die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung als Wohnimmobilienverwalter erteilt bekommen. Auch können vier der fünf Wohnungseigentumsverwalter der Baugenossenschaft die Verwalterzertifizierung nachweisen.

Bestandspflege für Wohnungsverwaltungen

Stadt Seligenstadt

Im Berichtsjahr 2022 mussten an verschiedenen Häusern Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden. Die Kosten betragen insgesamt T€ 151,4 (i.V. T€ 210,3). Auch im Jahr 2022 wurden weitere zwei Blöcke in der Querstraße 29-33 und Querstraße 35-39 saniert. Die Baukosten betragen T€ 416. Modernisiert wurde das Dach, die Fassade sowie die Haustüren nebst Briefkastenanlagen. Die letzten beiden Blöcke der Querstraße werden in 2023 saniert.



Wohnhäuser Querstr. 29-39, 63500 Seligenstadt

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft

Steinheim am Main e. G.

Pfaffenbrunnenstraße 107 a

63456 Hanau

Telefon (06181) 96404-0

Telefax (06181) 96404-22

e-Mail: info@bg-steinheim.de

Internet: www.bg-steinheim.de