



Geschäftsbericht 2022

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Geschäftsbericht mit Jahresabschluss 2022



Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Die Genossenschaft wurde am 18. April 1914 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter Nr. 654 eingetragen

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

Nachlassende Corona-Pandemie

Herausragendes Ereignis im Geschäftsjahr 2022 war einmal mehr kein Bauverein spezifisches Ereignis. Nachdem absehbar war, dass die Corona-Pandemie in eine neue Phase eintreten würde und es sich aller Voraussicht nach im Laufe des Jahres 2022 zu einer „endemischen Virusinfektion“ entwickeln würde, wurde die Vorfreude auf ein „normales“ Leben mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar jäh beendet.

Ukraine-Krieg

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. Von all dem blieb auch der Bauverein nicht verschont.

Fachkräftemangel und Materialengpässe

Die Herausforderungen durch die Folgen des Ukrainekriegs machten das Geschäftsjahr 2022 erneut zu einem außergewöhnlichen.

Nach mehreren abrupten Förderstopps und Vorankündigungen zu gesetzlichen Bauvorgaben sowohl für den Neubau als auch den Bestand durch die Bundesregierung und anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen und Bauvorgaben verschlechterte sich im Laufe des Jahres die Planbarkeit baulicher Maßnahmen erheblich. Angebotsseitig behinderten besonders der hohe Fachkräftemangel und in vielen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse – wodurch die Kosten nicht nur stiegen, sondern zu weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation nicht unerheblich beitrugen. Hiervon waren sowohl die Modernisierungs- als auch die Instandhaltungsmaßnahmen des Bauvereins betroffen.

EnSikuMaV EnSimiMaV

Durch die langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wurden die Erdgaspreise extrem weiter in die Höhe getrieben. Durch die Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig aber auch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV und EnSimiMaV) entstanden auch in der Wohnungswirtschaft nicht unerhebliche zusätzliche Aufwände.

Inflation

Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. Der hohe Preisauftrieb ließ die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken. Viele Menschen hatten und haben angesichts der dramatischen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen beim Thema Wohnen große Sorgen. Aber einmal mehr zeigt sich, dass genossenschaftliches Wohnen einer der besten Alternativen zum Wohneigentum ist.



Unsere soliden Bilanzen ermöglichten es zum einen, die extremen Preisexplosionen zunächst ohne Mieterhöhungen zu schultern, zum anderen konnten wir mit den von extremen Preisexplosionen bei Energie und Lebenshaltungskosten betroffenen Mieterinnen und Mietern in der Regel Lösungen finden, finanzielle Engpässe zu überbrücken.

Gemeinsam durch die Krisen

Doch Krieg und Energiekrise führen nicht dazu, dass der Klimawandel verschwindet. Im Gegenteil: Dieses Jahr gab es wieder einen zu warmen und viel zu trockenen Sommer in Europa. Dadurch wurde auch weniger Energie durch Wasserkraft und Wind erzeugt. Der Klimawandel schreitet spürbar voran. Deshalb muss Klimaschutz unverändert eine Top-Priorität haben.

Große Herausforderungen durch Klimaschutzziele

Die Aufgabe, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu beenden und zugleich wirksam die Klimakrise zu bekämpfen, ist eine der größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Insbesondere für Genossenschaften ist die Herausforderung, sowohl bezahlbares als auch klimagerechtes Wohnen vereinbaren zu wollen, nach derzeitigen Gesetzesvorgaben fast unmöglich. Letztendlich wird der Weg zum klimagerechten Wohnen nur funktionieren, wenn nicht nur gefordert, sondern auch gefördert wird, ansonsten wird Wohnen unbezahlbar.

In 2022 haben wir eine Machbarkeitsstudie für die energetische Modernisierung der Wohnblocks in der Hermann-Küster-Str. 2-48 in Auftrag gegeben. Die weiteren Planungen sowie die Umsetzung sind aber auch abhängig von den politischen Vorgaben, die derzeit zum Teil kaum vorhersehbar sind. So bremsten in 2022 die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise den Wohnungsbau in der Wohnungswirtschaft Deutschlands deutlich.

Darüber hinaus konnte der Ausbau des Dachgeschosses der Geschäftsstelle vorangetrieben werden. Jedoch auch hier kam es aufgrund des Fachkräftemangels und den Lieferengpässen zu Verzögerungen, so dass der Bezug nicht wie geplant im Herbst 2022, sondern erst im Frühjahr 2023 erfolgen konnte.

Ausbau und Bezug des Dachgeschosses der Geschäftsstelle

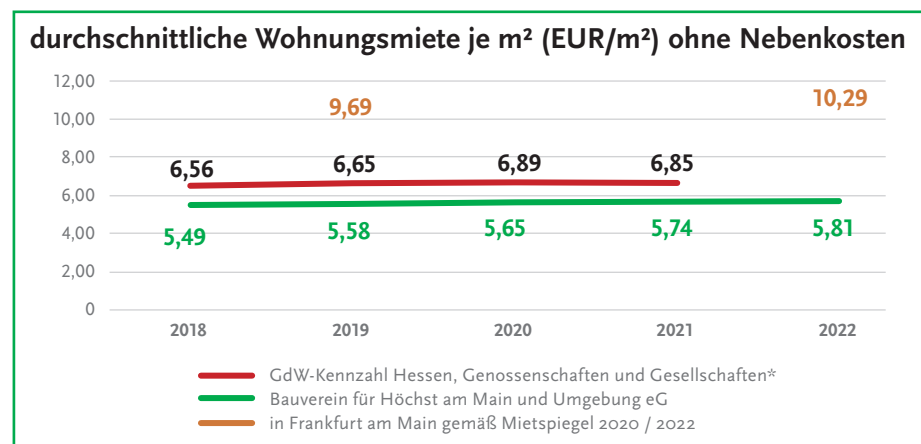
Erfreulich war, dass im Juni 2022 nach zwei Jahren wieder eine Mitgliederversammlung in Präsenz stattfinden konnte. So konnten die Mitglieder wieder ihr Rede-, Frage-, Antrags- und Auskunftsrecht persönlich ausüben.

Mitglieder-Präsenz-Versammlung

Trotz der Herausforderungen blieb auch 2022 die Mietpreisentwicklung sowohl im bewirtschafteten Bestand als auch bei den modernisierten Wohnungen moderat. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten des Bau-

Weiterhin moderate Mietpreisentwicklung

vereins lagen 2022 wiederum deutlich unter denen des Mietpreisspiegels der Stadt Frankfurt am Main und ebenfalls deutlich unter den Kennzahlen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) für Hessen.



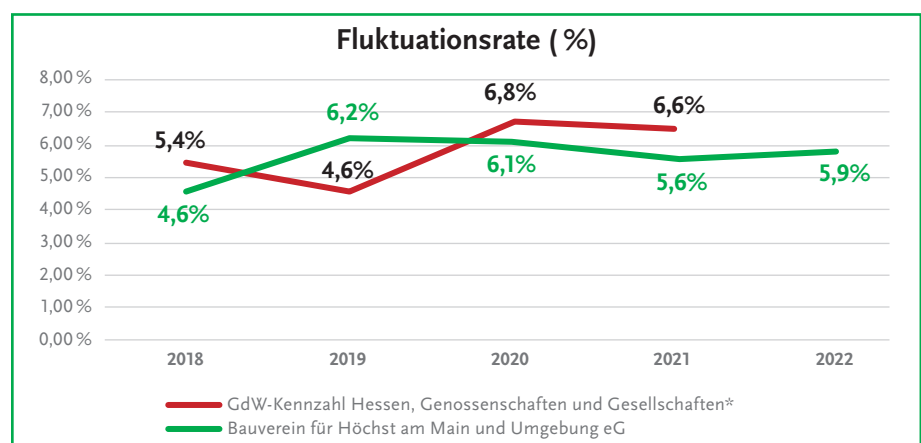
Sicher Wohnen

Wer in einer Genossenschaft Mitglied ist, wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter.

Jedes Mitglied hat mit einem Dauernutzungsvertrag ein lebenslanges Wohnrecht in seiner Genossenschaft. Und eine Genossenschaft ist sicher, weil sie vor Verkauf geschützt ist.

Geringe Fluktuationsrate

Die Fluktuationsrate war mit 5,9% in 2022 angesichts der finanziellen Nöte vieler weiterhin gering.

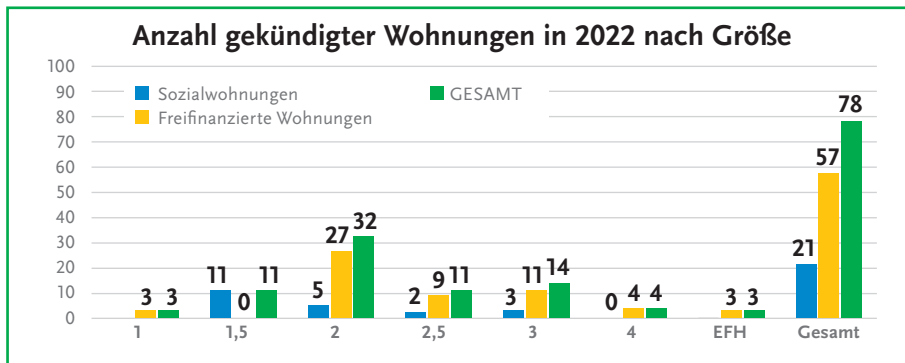


Wohnungskündigungen 2022

In 2022 wurden von den 1.500 Wohneinheiten insgesamt nur 78 Wohnungen gekündigt – davon 57 freifinanzierte und 21 öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen wurden allein 13 Seniorenwohnungen gekündigt. Die meisten der Wohnungskündigungen betrafen auch in 2022 2-Zimmer-Wohnungen.

* GdW-Kennzahlen Hessen für 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Dem gegenüber standen zu den vielen noch aktiven Bewerbungen aus den Vorjahren 2022 336 neue Bewerbungen auf eine Genossenschaftswohnung. Durchschnittlich gehen mehr als 300 Bewerbungen pro Jahr ein.

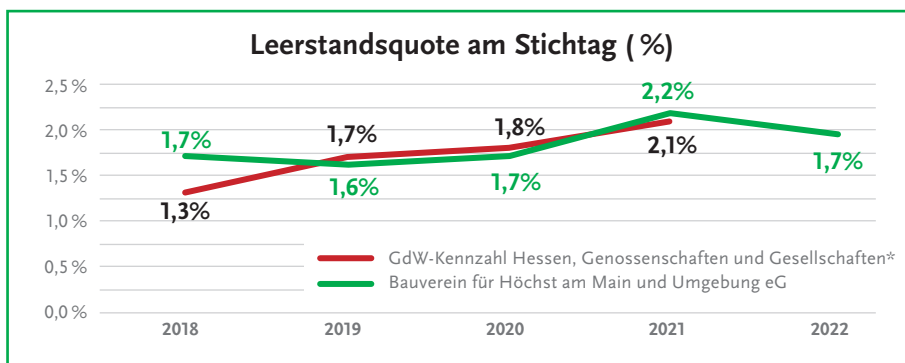


Da das Wohnen bei einer Genossenschaft sicher und preiswert ist, gehen jährlich deutlich mehr Bewerbungen ein als Genossenschaftswohnungen frei werden. Nicht jedem der unverbindlich aufgenommen Bewerbenden kann ein Wohnungsangebot gemacht werden.

Mehr Bewerbungen als freie Wohnungen

Aufgrund der Beliebtheit unserer Genossenschaftswohnungen konnte die Leerstandsquote trotz erschwelter Bedingungen im Vermietungsprozess weiterhin geringgehalten werden.

Geringe Leerstandsquote



Diese wohnungswirtschaftliche Kennzahl ist jedoch eine reine Stichtagsbetrachtung zum 31.12. eines Jahres.

Aufgrund der Verzögerungen durch Personal- und Materialengpässen konnten die in 2022 gekündigten und zu modernisierenden Wohnungen im Durchschnitt erst nach gut 7 Monaten wieder vermietet werden. Die Modernisierungen der in 2020 gekündigten und zu modernisierenden Wohnungen dauerten hingegen durchschnittlich nur ca. 4 Monate. Die Bauphasen haben sich damit seit Beginn der Corona-Pandemie und der Folgen des Ukrainekrieges fast verdoppelt. Die Dauer zwischen Kündigung und Wiedervermietung der nicht zu modernisierenden Wohnungen lag im gleichen Zeitraum konstant bei ca. 1,5 Monaten.

* GdW-Kennzahlen Hessen für 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

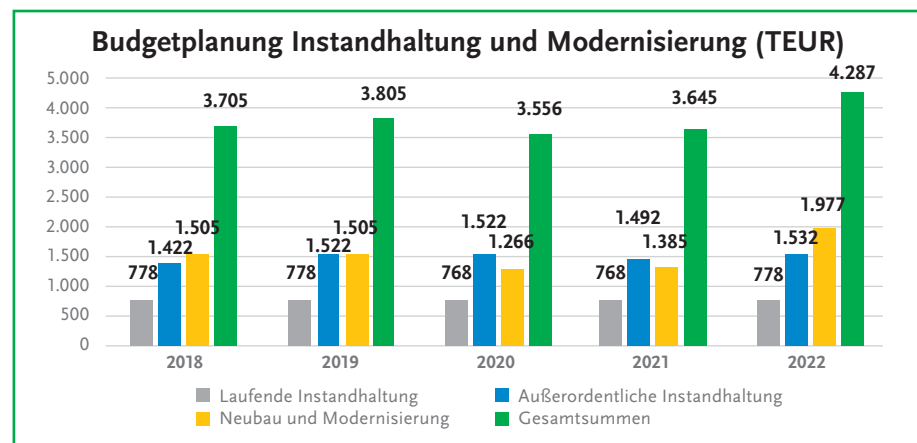
Nachhaltige Genossenschaftsidee

Die Idee der (freiwilligen) Wohnungsgemeinnützigkeit im nachhaltigen Geschäftsmodell des Vorstandes spielt nach wie vor eine entscheidende Rolle bei der Budgetplanung. Ökonomischer Erfolg steht nicht im Vordergrund, sondern dient in erster Linie der Deckung der laufenden Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie der Deckung der Kosten.

Natürlich müssen auch Genossenschaften Gewinne erwirtschaften. Doch diese Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes oder in den Neubau investiert. Der Erfolg einer Genossenschaft kommt allein den Mitgliedern, die ja selbst die Besitzer sind, zugute.

Für die Modernisierung und den Erhalt des Wohnungsbestandes investiert der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG seit Jahren große Summen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden hierfür insgesamt 4.287 TEUR im Wirtschaftsplan zur Verfügung gestellt: Davon in die gesamte Instandhaltung 2.310 TEUR und in die Modernisierung 1.977 TEUR.

Budgetplanung Modernisierung und Instandhaltung



Knapp 54% des technischen Budgets wurde damit in 2022 allein für die Instandhaltung veranschlagt. Was zeigt, dass der Instandhaltung des Bestandes weiterhin ein großer Stellenwert beigemessen wird.

Allein für die laufende Instandhaltung – also alle Reparaturen einschließlich der Materialkosten – wurden in 2022 Investitionen in Höhe von 778 TEUR geplant. Das Budget musste in 2022 innerhalb der geplanten Instandhaltungskosten kostenneutral aufgrund der immensen Preissteigerungen erhöht werden. In 2022 waren knapp 892 TEUR allein für die laufende Instandhaltung aufzubringen

Insbesondere für die Sanitär- und Elektroarbeiten, die zusammen mit 190 TEUR veranschlagt wurden, mussten in 2022 knapp 314 TEUR investiert werden.

Das Budget für die außerordentliche Instandhaltung wurde für 2022 mit 1.532 TEUR veranschlagt. Abgerufen wurden hiervon nur knapp 75% bzw. knapp 1.142 TEUR, da einige geplante Maßnahmen nicht planmäßig umsetzbar waren, so dass das zusätzliche Budget für die laufende Instandhaltung zur Verfügung gestellt werden konnte.



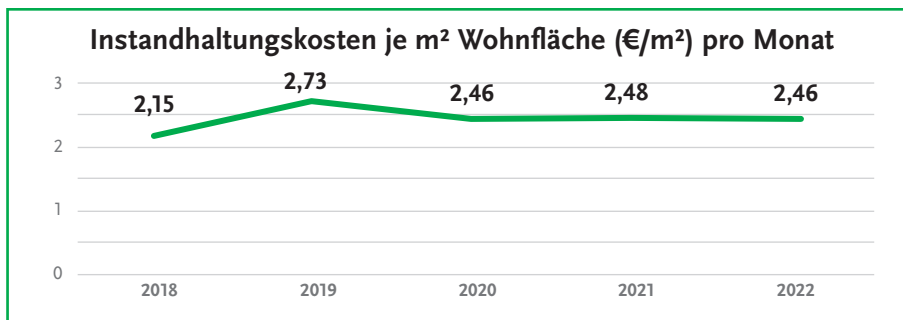
In der außerordentlichen Instandhaltung werden u.a. die dauerhaft wiederkehrenden Maßnahmen, wie z.B. die Verstärkung von Elektrosteigleitungen geplant. Für diese wurden in 2022 mit 160 TEUR gut doppelt so viel wie in 2021 eingeplant.

Auch größere bzw. langfristige Instandhaltungsmaßnahmen, die z.T. über mehrere Geschäftsjahre geplant und durchgeführt werden, wie z.B. die Wohnungsanierungen in der Hermann-Küster-Str. 58-62, werden hier veranschlagt.

Für die Sanierung der Wohnungen im Hochhaus Hermann-Küster-Straße 58-62 wurde auch in 2022 ein Budget in Höhe von 220 TEUR zur Verfügung gestellt. Hiervon wurden nur gut 175 TEUR benötigt. Auch diese umfangreichen Sanierungen werden in der Regel nur bei einem Mieterwechsel durchgeführt, so dass in 2022 nur zwei Wohnungen saniert werden konnten.

Für die Erneuerung der Altbaufenster im letzten Bauabschnitt wurden in 2022 nochmals 233 TEUR investiert.

Diese Beispiele zeigen, dass der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG in hohem Maße in die Instandhaltung seines Bestandes zum Wohl seiner Mitglieder investiert.



Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

In 2022 wurde mit 2,46 € pro m² Wohnfläche in etwa im gleichen Maß wie im Vorjahr in die Instandhaltung investiert, diese Kennzahl blieb damit auf sehr hohem Niveau. Vergewagt man sich nochmals die durchschnittliche Wohnungsmiete in Höhe von 5,81 Euro je m² Wohnfläche, so wurden hiervon gut 42% in die Instandhaltung des Bestandes investiert.

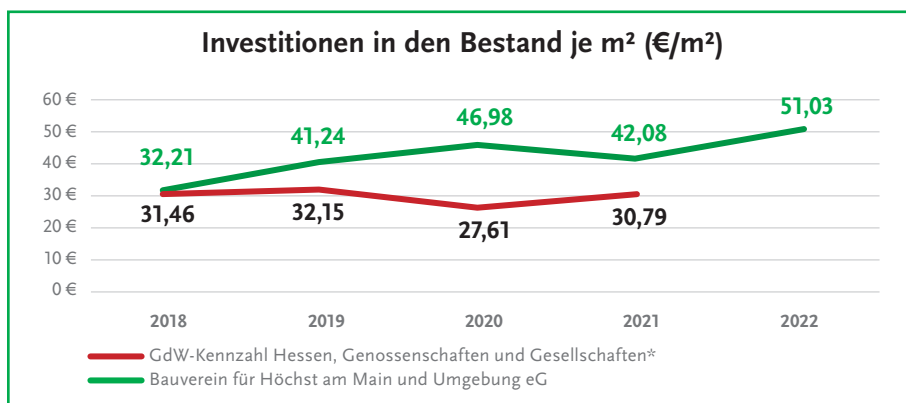
Auch die wohnungswirtschaftliche Kennzahl der Investition in den Bestand je m² Wohnfläche des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG im Fünfjahresvergleich zeigt die konstant hohen Aufwendungen unserer Genossenschaft. Zum Vergleich wurden z.B. in 2021 bei anderen Wohnungsgesellschaften des GdW in Hessen lediglich 30,79 € pro m² Wohnfläche in den Bestand investiert. Dies entsprach gerade einmal ca. 73% der Investitionen des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG im gleichen Geschäftsjahr für die Instandhaltung und Modernisierung.

Hohe Investitionen in den Bestand

Ziel war und ist eben nicht die maximale Rendite, sondern die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum für unsere Mitglieder.

Überschüsse gehen überwiegend in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes oder, wenn möglich, in den Neubau, und ein kleiner Teil wird ausgeschüttet an die Mitglieder.

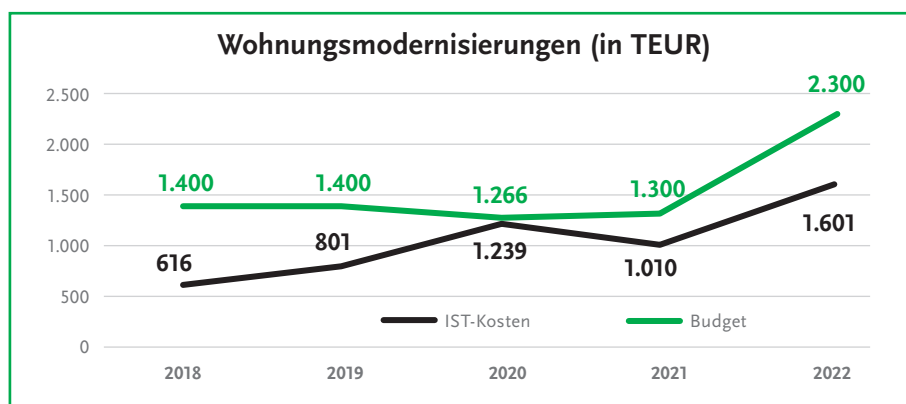
Investitionen in den Bestand je m²



Modernisierung des Bestandes

Für das Wohnungsmodernisierungskonzept der Baujahre 1951-1960, 1961-1969 sowie der Altbauwohnungen der 1920er Jahre inklusive von drei Einfamilienhäusern stellte der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG in 2022 ein Budget in Höhe von 2,3 Mio. Euro im Wirtschaftsplan zur Verfügung.

Ursprünglich plante man wie im Vorjahr mit 1,3 Mio. Euro. Aufgrund der massiven Preissteigerungen und der unerwartet hohen Anzahl an zu modernisierenden Einfamilienhäusern in 2022 war dieses Budget für 2022 um 1 Mio. Euro per Nachtrag zum Wirtschaftsplan erhöht worden. Aufgrund der bereits erwähnten Bauverzögerungen konnten jedoch nicht alle Leistungen in 2022 erbracht und abgerechnet werden, so dass letztendlich nur knapp 70% bzw. gut 1,6 Mio. Euro für die Wohnungsmodernisierung des Bestandes investiert wurden.



Zusätzlich zu den gut 1,6 Mio. Euro wurden in 2022 gut 60 TEUR in neue Mülltonnenstandplätze und knapp 17 TEUR in die Erstellung einer Ladestation investiert.

* GdW-Kennzahlen Hessen für 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.



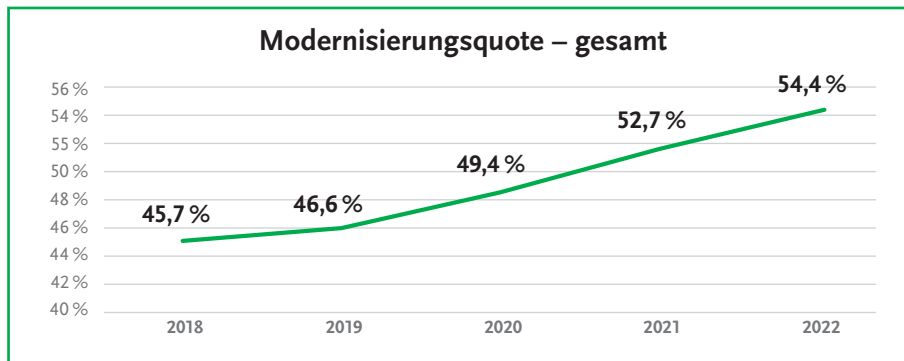
Insgesamt investierte der Bauverein damit in 2022 gut 2 Mio. Euro an Fremdleistungen in die Modernisierung und den Neubau.

Wohnungsmodernisierungen erfolgen nur bei Mieterwechseln, so dass die tatsächlichen Kosten in den jeweiligen Geschäftsjahren sehr unterschiedlich ausfallen, wie in der Darstellung auf Seite 8 bei den Ist-Kosten deutlich wird.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt nur 15 Wohnungen gekündigt, die zu modernisieren waren – davon jedoch 3 Einfamilienhäuser des Altbaubestandes der 1920-er Jahre.

Die Modernisierungsquote in Bezug auf die bei Start des Modernisierungsprogrammes insgesamt 854 zu modernisierenden Wohnungen (ohne Ferdinand-Hofmann-Str. 75-81 und Einfamilienhäuser) stieg damit Ende 2022 auf gut 54%.

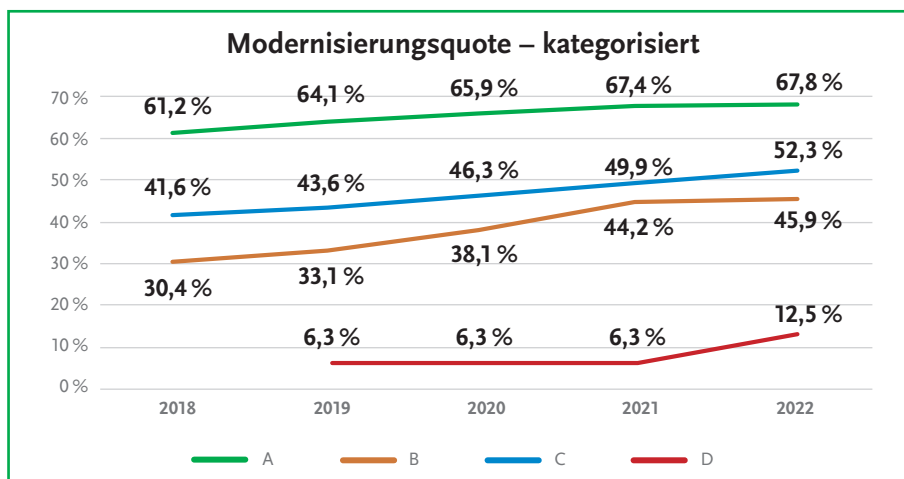
Modernisierungsquote gesamt



Die Wohnungen werden kategorisiert, um die Kosten besser planen und steuern zu können.

So betrug Ende 2022 die Modernisierungsquote des Wohnungsmodernisierungskonzeptes der Kategorie A bereits knapp 68%. Damit waren von den 276 ursprünglich zu modernisierenden Wohnungen bereits 187 modernisiert. Mit diesen Wohnungen der Baujahre 1951-1960 wurde in 2006 mit dem Modernisierungsprogramm begonnen.

Modernisierungsquote nach Kategorien



A: Edenkobener Str. 7–28 und Paul-Kirchhoff-Platz 1–7 u. 10–14 und Hugo-Kallenbach-Str. – Baujahre 1951–1960; insg. 276 Wohneinheiten

B: 1920er-Altbauwohnungen; insg. 182 Wohneinheiten

C: Hermann-Küster-Str. 1–56 – Baujahre 1961–1969; insg. 365 Wohneinheiten

D: Paul-Kirchhoff-Platz 16 – neu seit 2019 – Baujahr 1965; insg. 32 Wohneinheiten

Die zweithöchste Modernisierungsquote wurde bisher mit 52,3 % bei den Wohnungen der Hermann-Küster-Str. 1-56 erreicht. In diesen Liegenschaften wurden in 2022 weitere 9 Wohnungen modernisiert.

In 2022 wurden 3 weitere Altbauwohnungen der 1920er Jahre modernisiert. Die Quote stieg damit in der Kategorie B auf 45,9 %.

Von den in 2019 neu in das Modernisierungskonzept aufgenommenen 32 zu modernisierende Wohnungen am Paul-Kirchhoff-Platz 16 wurden in 2022 2 weitere Wohnung modernisiert, so dass hier die Quote nun bei 12,5% lag. Hinzu kamen drei Einfamilienhäuser aus dem Altbaubestand der 1920-er Jahre.

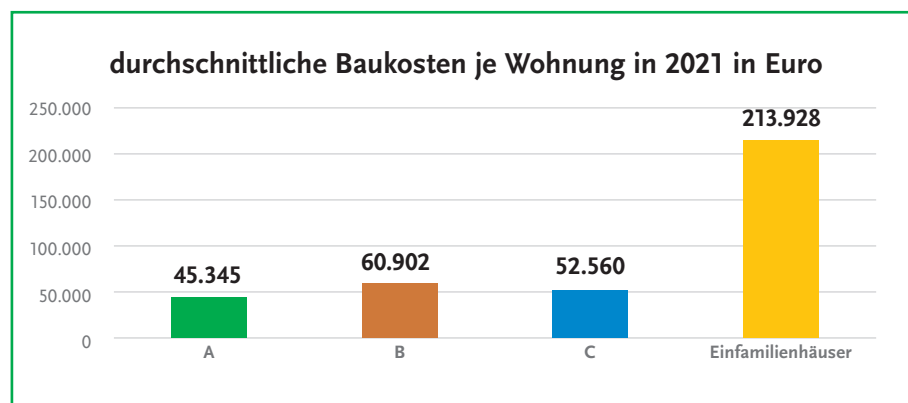
Ziel der Modernisierungen ist eine nachhaltig bessere Vermietbarkeit des alten Wohnungsbestandes.

Die Baukosten der Modernisierungen sind je nach Größe und individuellem Zustand der zu modernisierenden Wohnung sehr unterschiedlich.

Durchschnittliche Baukosten Modernisierungen extrem gestiegen

Da die in 2022 gekündigten Wohnungen zum Teil noch nicht fertiggestellt worden sind, liegen die Baukosten dieser Wohnungen zu Redaktionsschluss noch nicht abschließend vor. Aufgrund der vorliegenden Schlussrechnungen kann man aber bereits feststellen, dass die durchschnittlichen Baukosten gegenüber dem Vorjahr um ca. 20% gestiegen sind. Die durchschnittlichen Baukosten der in 2021 gekündigten Wohnungen betragen pro Wohnung je nach Wohnungstyp für die Kategorien A, B und C zwischen 45 und 61 TEUR. Das entsprach mit knapp 55 TEUR durchschnittlich in etwa dem Durchschnittswert des Vorjahres 2020.

Die Gesamtkosten der Modernisierung des in 2022 fertiggestellten Einfamilienhauses betragen knapp 214 TEUR.

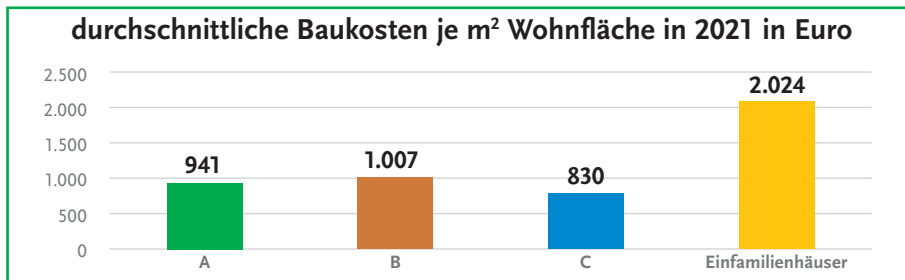


A: Edenkobener Str. 7–28 und Paul-Kirchhoff-Platz 1–7 u. 10–14 und Hugo-Kallenbach-Str. – Baujahre 1951–1960
 B: 1920er-Altbauwohnungen
 C: Hermann-Küster-Str. 1–56 – Baujahre 1961–1969

Die durchschnittlichen Baukosten je m² Wohnfläche der einzelnen Kategorien betragen in 2021 zwischen 830 und 1.007 Euro.



Gegenüber dem Vorjahr 2020 entsprach dies einer Steigerung um gut 22%. Die Kosten der Modernisierung des Einfamilienhauses betragen sogar rund 2.025 € pro m² Wohnfläche.



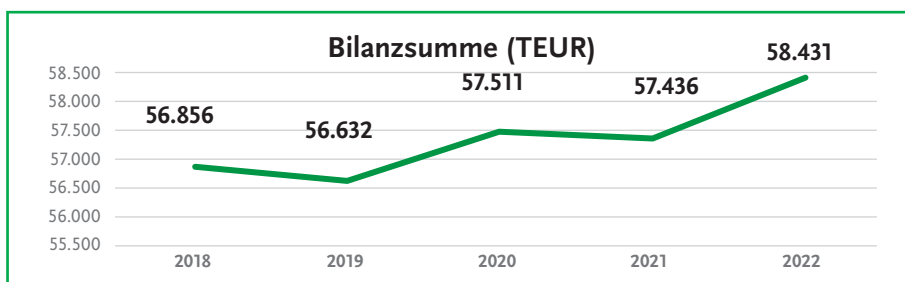
Bei der Modernisierung der Wohnungen werden insbesondere alle Versorgungsleitungen inklusive der Steigleitungen ausgetauscht. Auch werden die Bäder und Küchen der Wohnungen komplett erneuert und die Wohnungen erhalten neue Wand- und Bodenbeläge. Zudem werden die Türen und i.d.R. die Fenster durch neue ersetzt.

Umfangreiche Modernisierungen

Zweck der Genossenschaft ist und war die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Das Augenmerk liegt hierbei auf einer geordneten Vermögens- und Finanzlage, sodass die Zahlungsfähigkeit gesichert bleibt und sich aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung auch jederzeit ausreichende Liquidität ergibt.

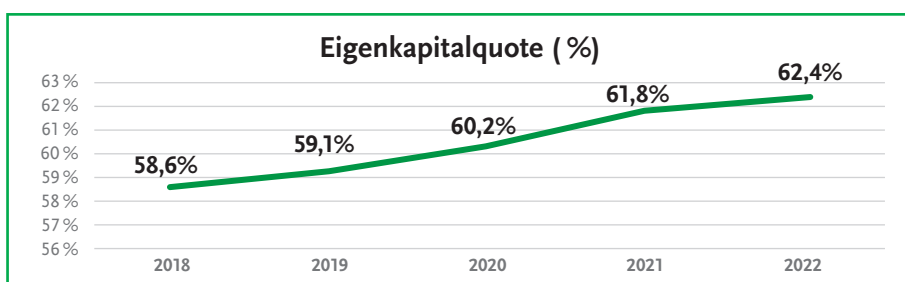
Geordnete Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2022 58.431 TEUR.



Dies zeigt sich auch an der konstant hohen Eigenkapitalquote. Diese konnte in 2022 auf nunmehr 62,4% gesteigert werden.

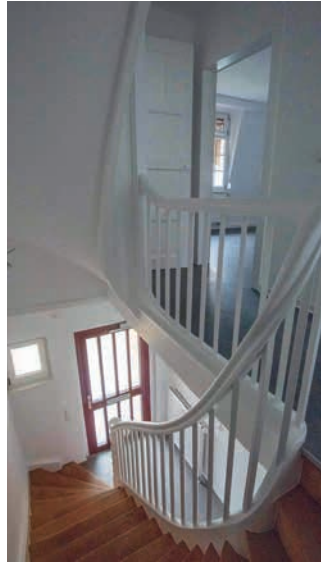
Hohe Eigenkapitalquote



Einige Beispiele für Wohnungsmodernisierungen



Wohnfläche
NEU 105,7 m²



Einfamilienhaus – Baujahr ca. 1920



Baukosten inkl. Nebenkosten:
ca. 214 TEUR – rund 2.025 € pro m² WF



Neubau und Instandhaltungsmaßnahmen in 2022



Wohnungsmodernisierung
Hugo-Kallenbach-Str., BJ 1959 – 1.060,74 €/m² WF

Ladesäule für Elektrofahrzeuge – Kosten: 17 TEUR



Dachausbau Geschäftsstelle – Kosten in 2022: ca. 388 TEUR – Bürobezug in 2023



Neue Mülltonnenstandplätze
Hugo-Kallenbach-Straße 8–10 und 7–11
Kosten: 59 TEUR



Abriss Kiosk

Neue Außenbeleuchtung Seniorenwohnanlage Huthmacher Str.



Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2022

Beim Mitgliederbestand und bei der Anzahl der Geschäftsanteile haben sich im Berichtsjahr folgende Veränderungen ergeben:

Mitgliederbestand am 01.01.2022	1.790 Mitglieder mit	20.162 Anteilen
Abgang durch Tod früherer Jahre	4 Mitglieder	20 Anteile
korrigierter Bestand 01.01.2022	1.786 Mitglieder mit	20.142 Anteilen
Zugang durch Neubei-tritte und weitere Anteile	84 Mitglieder	818 Anteile
Abgänge	68 Mitglieder	629 Anteile
Bestand am 31.12.2022	1.802 Mitglieder mit	20.331 Anteilen
In den Zugängen sind enthalten:		
Neuaufnahmen und weitere Anteile	83 Mitglieder	734 Anteile
Übertragungen	1 Mitglied	84 Anteile
	84 Mitglieder	818 Anteile
Die Abgänge setzten sich zusammen:		
durch Tod	24 Mitglieder	189 Anteile
durch Kündigung und Teilkündigung	35 Mitglieder	321 Anteile
durch Übertragung und Teilübertragung	6 Mitglieder	79 Anteile
durch Ausschluss	3 Mitglieder	40 Anteile
	68 Mitglieder	629 Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 26.195,00 EUR erhöht.

Die rückständigen fälligen Zahlungen auf bereits gezeichnete Geschäftsanteile betragen am 31.12.2022 0,00 EUR.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt 155,00 EUR. Jedes Mitglied ist verpflichtet, fünf mitgliedschaftsbegründende Anteile zu übernehmen. Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Die **Betreuung der Mitglieder** der Genossenschaft durch die gewählten Organe erfolgte im abgelaufenen Berichtszeitraum in einem angemessenen Umfang. Zur Information der Mitglieder gibt die Genossenschaft im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit eine **eigene Mitgliederzeitschrift**, „**Die Siedlung**“, heraus. Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird unverändert Aufmerksamkeit gewidmet.



Bestandsangaben zum 31.12.2022

Der von der Genossenschaft verwaltete eigene Immobilienbestand ist untenstehender Tabelle zu entnehmen. Hinzu kommen die eigengenutzte Einheit Sindlinger Bahnstraße 159–161 mit 1.029,30 m² Nutzfläche (Altbau 480,70 m² und Neubau Büro 548,60 m²) sowie 10 eigengenutzte Parkplätze auf dem Obergeschoss des Parkdecks Edenkobener Straße 3–5.

	Wohnungen/Einfamilienhäuser				Gesamt Wohnfläche m ²	Garagen/Stellplätze Garagen = G Tiefgaragenplätze = TG Parkplätze = Pp Stapelarker = Stapel
	Gesamt	davon		Sozial- bindung		
		Altbau	davon Einfamilien- häuser			
Richard-Weidlich-Platz	37	37	–	–	2.626,97	–
Ferdinand-Hofmann-Straße	160	119	56	–	11.862,20	18 G, 29 Pp
Sindlinger Bahnstraße	73	54	26	16	5.398,46	40 G
Neulandstraße	70	70	24	–	5.115,24	4 G
Edenkobener Straße	129	19	12	–	6.303,87	9 G, 12 TG
Paul-Kirchhof-Platz	107	–	–	1	6.681,30	46 G, 60 Pp
Hermann-Küster-Straße	489	–	–	72	31.384,40	267 TG, 96 Pp
Hugo-Kallenbach-Straße	138	–	–	1	7.975,25	64 G, 16 TG
Engelsruhe	70	–	–	40	4.517,96	30 TG, 38 Pp
Chattenweg	60	–	–	36	3.770,73	25 TG, 3 Pp
Bielefelder Straße	56	–	–	56	2.813,66	7 Pp
Huthmacher Straße	58	–	–	55	2.795,32	2 Pp
Heussleinstraße	13	–	–	13	757,96	8 Stapel
Antoniterweg/Sulzbach	12	–	–	12	1.021,84	2 G, 12 Pp
Gotenstraße	28	–	–	–	2.348,40	42 TG
Gesamt	1.500	299	118	302	95.373,56	183 G, 247 Pp, 8 Stapel, 392 TG

		Gewerbe	
		Gesamt	Gesamtnutzfläche m ²
Richard-Weidlich-Platz	Altbau	7	401,19
Ferdinand-Hofmann-Straße	KFZ-Werkstatt	1	207,98
Sindlinger Bahnstraße	127a und b	1	266,71
Edenkobener Straße	Seniorenclub	1	67,48
Hermann-Küster-Straße	Kiosk	1	45,36
Hugo-Kallenbach-Straße	Ladenzeile	10	1.161,67
Gesamt		21	2.150,39

Vorstand und Mitarbeiter(innen) der Genossenschaft

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2022 aus zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied.

Der Personalbestand im kaufmännischen sowie technischen/gewerblichen Bereich (Voll- und Teilzeitbeschäftigte, ohne Aushilfen) stellt sich **im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich** wie folgt dar:

Kaufmännische Verwaltung	11 Angestellte
Technische Verwaltung	2 technische Angestellte
Regiebetrieb	3 Maler
	1 Installateur
	1 Elektriker
Wohnungsbetreuung	4 Hausmeister
Insgesamt	22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Das Geschäftsjahr 2022 wurde im Personalbereich weiterhin anhaltend geprägt durch die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19). Die im Geschäftsjahr 2020 ergriffenen Maßnahmen zur Durchbrechung von Infektionsketten wurden konsequent fortgeführt. Auch in 2022 wurde das Konzept des mobilen Arbeitens (Homeoffice) in den Bereichen, wo es möglich war, beibehalten. Dank des großen Engagements der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten die Serviceleistungen der Genossenschaft unverändert erfolgreich umgesetzt werden.

Im Bereich der Vermietung wurde das Team Ende des Jahres 2022 durch den Zugang einer erfahrenen Kollegin unterstützt. Ebenso wurde zum 1. August 2022 ein weiterer Hausmeister eingestellt. Für den Bereich der Wohnungsendreinigung nach Modernisierung erhielt das Team des Bauvereins ab September 2022 Unterstützung durch zwei Reinigungskräfte auf Minijob-Basis.

Leider mussten wir uns im November 2022 von einer lieben, langjährigen Kollegin verabschieden. Miriam Böhm war knapp 10 Jahre im Team der Vermietung beschäftigt und unterstützte die Kolleginnen und Kollegen mit ihrer stets fröhlichen und positiven Art. Nach schwerer Krankheit verstarb Miriam Böhm am 14. November 2022.

Am Erfolg des abgelaufenen Geschäftsjahres hatten alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter namhaften Anteil. Dafür spricht ihnen der Vorstand seinen Dank aus.



Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Das Geschäftsjahr 2022 war weiterhin geprägt durch die anhaltende Corona-Pandemie sowie durch die weltwirtschaftlichen Folgen des Ukrainekrieges. Weiterhin waren jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu verzeichnen. In geringem Umfang kam es zu Ausfällen bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen zu Verzögerungen bei laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Bereich der Wohnungsvermietung sind weiterhin keine signifikanten Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Der deutliche Preisanstieg im Baubereich sowie bei den allgemeinen Lebenshaltungskosten war im Geschäftsjahr 2022 deutlich zu spüren.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die **wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse** im Geschäftsjahr 2022 zufriedenstellend waren.

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist geordnet. Das **Eigenkapital** zum 31.12.2022 beträgt 36.453,6 TEUR und führt zu einer **Eigenkapitalquote** von rund 62,4 %. Vermögens- und Kapitalstruktur sind nach wie vor ausgewogen.

Die **Finanzlage** ist geordnet und in ihrer Struktur ebenfalls ausgewogen. Die **Zahlungsbereitschaft** war zu jedem Zeitpunkt gesichert. Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität und ist auch zukünftig in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen termingerecht zu erfüllen.

Die **Ertragslage** der Genossenschaft wird maßgeblich durch den Bereich der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Die Ertragskraft unserer Genossenschaft gewährleistet weiterhin die Realisierung unseres satzungsmäßigen Ziels der bedarfsgerechten Versorgung unserer Mitglieder mit gutem Wohnraum zu angemessenen Nutzungsentgelten. Außerdem unterstützt die konsequente Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit insbesondere bei Mieterwechseln die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes.

Für 2022 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 126,0 TEUR. Dieser ermöglicht eine Dividendenausschüttung (siehe Vorschlag zur Gewinnverwendung auf Seite 20) an unsere Mitglieder. Die **Rentabilität** im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 war gegeben.

Für die Genossenschaft waren für 2022 aus der anhaltenden Corona-Pandemie keine bestandsgefährdenden Risiken und Entwicklungsbeeinträchtigungen erkennbar. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen.

Eine **vertikale Bilanzstrukturanalyse** für 2022 ergibt folgendes Bild:

Bilanzstrukturanalyse

I. Vermögensstruktur

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	47.742,2	81,7	47.454,8	82,6	287,4	0,6
Finanzanlagen	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
A) Anlagevermögen	47.743,3	81,7	47.455,9	82,6	287,4	0,6
Vorräte und noch nicht abgerechnete Leistungen	2.654,3	4,5	2.685,0	4,7	-30,7	-1,1
Sonstiges Umlaufvermögen	8.031,8	13,7	7.293,5	12,7	738,3	10,1
B) Umlaufvermögen	10.686,1	18,3	9.978,5	17,4	707,6	7,1
C) Abgrenzungsposten	1,3	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	58.430,7	100,0	57.435,7	100,0	995,0	1,7

./. Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen, pRAP)	-21.977,1	-21.956,1
= Reinvermögen	36.453,6	35.479,6
./. Reinvermögen am Jahresanfang	35.479,6	34.629,7
= Vermögenszuwachs	974,0	849,9

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen



2. Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.235,8	5,5	3.231,4	5,7	4,4	0,1
Rücklagen	33.091,8	56,6	32.122,2	55,9	969,6	3,0
Bilanzgewinn	126,0	0,2	126,0	0,2	0,0	0,0
A) Bilanzmäßiges Eigenkapital	36.453,6	62,3	35.479,6	61,8	974,0	2,7
Langfristige Rückstellungen	2.246,9	3,9	2.203,8	3,8	43,1	2,0
Kurzfristige Rückstellungen	528,8	0,9	421,3	0,7	107,5	25,5
B) Rückstellungen	2.775,7	4,8	2.625,1	4,5	150,6	5,7
Langfristige Verbindlichkeiten	15.366,5	26,3	15.815,2	27,5	-448,7	-2,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.799,1	6,5	3.490,0	6,1	309,1	8,9
C) Verbindlichkeiten	19.165,6	32,8	19.305,2	33,6	-139,6	-0,7
D) Abgrenzungsposten	35,8	0,1	25,8	0,1	10,0	38,8
Gesamtkapital	58.430,7	100,0	57.435,7	100,0	995,0	1,7

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufgrund des ausgewiesenen Geschäftsergebnisses 2022 schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den **Bilanzgewinn in Höhe von**

126.000,00 Euro

für eine

Dividendenzahlung auf die am 01.01.2022 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 %

zu verwenden. Ein verbleibender Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2023 in die freie Rücklage eingestellt.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat in vielen Arbeitsgesprächen und gemeinsamen Sitzungen.

Darüber hinaus danken wir allen, die unsere genossenschaftliche Arbeit unterstützt haben.

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Der Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die Geschäftsführung des Vorstandes nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften beratend begleitet, überwacht sowie über die vorgelegten zustimmungsbedürftigen Geschäfte entschieden.

Der Aufsichtsrat trat in sechs ordentlichen Sitzungen zusammen. Er hat sich vornehmlich in den Sitzungen sowie außerhalb der Sitzungen durch schriftliche Berichte laufend vom Vorstand über die Lage und die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft, die Geschäftspolitik und über die wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. hat den Jahresabschluss 2021, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Danach ist die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet und die Zahlungsfähigkeit gegeben. Vorstand und Aufsichtsrat wurde vom Prüfungsverband erneut bestätigt, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Eine detaillierte Berichterstattung des Prüfers erfolgte in einer gemeinsamen Sitzung. In einer weiteren Sitzung wurde über den Prüfungsbericht beraten. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung über das Prüfungsergebnis berichten.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2022, den Geschäftsbericht und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen geprüft und sich damit vollinhaltlich einverstanden erklärt. Die Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen. Über das Prüfungsergebnis wurde im Gesamtaufsichtsrat berichtet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2022 festzustellen und der vom Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

In sechs Sitzungen hat sich der Vorstand und vier Mitglieder des Aufsichtsrates mit der notwendigen Änderung der Satzung beschäftigt und Änderungsvorschläge erarbeitet. Der Aufsichtsrat beriet ebenfalls über die vorgeschlagene Satzungsänderung. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung diese zu beschließen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie der Mitgliederversammlung überarbeitet. Über die Satzungsänderung und die Geschäftsordnung der Mitgliederversammlung sollen in der Mitgliederversammlung beraten werden und die Beschlussfassung erfolgen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates in Abwesenheit des Vorstandes wurden der Vorsitzende des Aufsichtsrates, der Schriftführer und die jeweiligen Stellvertreter nach § 24 Absatz 7 der Satzung in ihren Ämtern bestätigt. Ebenso wurden die Bestellungen zweier Vorstandsmitglieder bestätigt und zeitlich verlängert.

In der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet Herr Michael Griebel, Herr Dr. Markus Marszolek und Herr Armin Ningelgen aufgrund der in der Mitgliederversammlung für das Jahr 2020 beschlossenen verkürzten Amtsdauer (TOP 7) satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig, wird befürwortet und vorgeschlagen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauvereins für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern für ihre Verbundenheit zu unserer Genossenschaft.

Frankfurt, im Mai 2023

Manfred Ruhs
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.628,72	10.164,96
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.267.111,01		45.295.179,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.592.394,69		1.654.014,13
Grundstücke ohne Bauten	378.560,60		378.560,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92,03		92,03
Technische Anlagen und Maschinen	38.496,05		34.547,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.963,88		81.039,77
Anlagen im Bau	388.915,84		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		1.184,64
		47.734.534,10	47.444.618,46
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		47.743.262,82	47.455.883,42
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.559.856,81		2.589.559,78
Andere Vorräte	94.400,08		95.443,89
		2.654.256,89	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.757,94		47.695,44
Sonstige Vermögensgegenstände	115.698,78		119.373,18
		161.456,72	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.870.341,24	7.126.454,62
Umlaufvermögen insgesamt		10.686.054,85	9.978.526,91
<u>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.343,70	1.278,61
BILANZSUMME		58.430.661,37	57.435.688,94



Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	84.475,00		106.330,00
der verbleibenden Mitglieder	3.151.305,00		3.125.110,00
[Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR; Vorjahr (VJ) 0,00 EUR]		3.235.780,00	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.005.800,00		3.895.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 110.000,00 EUR; (VJ) 107.000,00 EUR)			
Freie Rücklage	29.086.008,59	33.091.808,59	28.226.350,21
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 857.900,18 EUR; (VJ) 833.754,51 EUR)			
und aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 1.758,20 EUR; (VJ) 427.085,00 EUR)			
und aus unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 0,00 EUR; (VJ) 24.087,60 EUR)			
Jahresüberschuss	1.093.900,18		1.066.754,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	967.900,18		940.754,51
Bilanzgewinn		126.000,00	126.000,00
Eigenkapital insgesamt		36.453.588,59	35.479.590,21
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	2.127.633,00		2.031.375,00
Steuerrückstellungen	1.521,00		1.521,00
Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung	119.290,70		172.416,85
Sonstige Rückstellungen	527.240,00		419.800,00
		2.775.684,70	
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.696.394,35		12.042.914,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.670.109,18		3.772.330,90
Erhaltene Anzahlungen	2.761.392,28		2.703.631,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.733,02		12.045,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.086,28		629.062,30
Sonstige Verbindlichkeiten	112.896,30		145.200,99
davon aus Steuern 15.513,59 EUR (VJ) 12.568,05 EUR)			
		19.165.611,41	
<u>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		35.776,67	25.800,42
BILANZSUMME		58.430.661,37	57.435.688,94

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.573.199,01	9.435.187,86
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-29.702,97	74.577,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		57.788,77	26.404,25
Sonstige betriebliche Erträge		114.416,75	171.455,75
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.402.626,18	4.495.564,06
Rohergebnis		5.313.075,38	5.212.061,17
Personalaufwand Löhne und Gehälter	1.104.618,20		1.086.507,07
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 89.542,12 EUR; Vorjahr -25.044,36 EUR)	331.590,63	1.436.208,83	218.764,63
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.804.862,02		1.712.765,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	330.330,33	2.135.192,35	357.302,05
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	83,60		66,00
Sonstige Zinserträge	27,91	111,51	1.689,82
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 68.974,00 EUR; VJ. 177.592,00 EUR)		364.467,66	481.814,44
Steuern von Einkommen und Ertrag		3.593,71	7.820,71
Ergebnis nach Steuern		1.373.724,34	1.348.843,06
Sonstige Steuern		279.824,16	282.088,55
Jahresüberschuss		1.093.900,18	1.066.754,51
Einstellung in Ergebnismrücklagen		967.900,18	940.754,51
BILANZGEWINN		126.000,00	126.000,00



Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister unter Nr. 654 beim Amtsgericht der Stadt Frankfurt am Main. Sitz der Genossenschaft ist 65931 Frankfurt am Main, Sindlinger Bahnstraße 159-161. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen aktuellen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Bilanzierung von Anschaffungs-/Herstellungskosten des Anlagevermögens erfolgte gem. § 255 Abs. 1 und Abs. 2 HGB.

Herstellungskosten sind danach Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen.

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten, während der Bauzeit anfallende Fremdzinsen und Grundsteuern. Fremdzinsen und Grundsteuern sind im Geschäftsjahr nicht angefallen, da keine Neubaumaßnahmen durchgeführt wurden.

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

- Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden auf der Grundlage der Restnutzungsdauer beschrieben. Dabei wurde folgende Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt: Wohngebäude 80 bzw. 50 Jahre, Werkstätten 50 Jahre, Läden 40 Jahre, Garagen 33 bzw. 20 Jahre, Abstellplätze 10 Jahre, eigengenutzte Gebäude 33 Jahre und Außenanlagen 15 Jahre.

- Im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen (Erweiterungen, über den ursprünglichen Zustand hinausgehende Verbesserungen) erfolgte die Abschreibung entsprechend der Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude.
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Maschinen und Anlagen sowie immaterielle Vermögensgegenstände wurden auf der Grundlage der voraussichtlichen Nutzungsdauer (3 bis 13 Jahre) abgeschrieben.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer abgeschrieben.

Kleinwerkzeuge wurden bis zu einem Wert von 250,00 EUR (netto) als Verbrauchsmaterial erfasst.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten die mit den Nutzern noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten (bewertet zu Anschaffungs-/Herstellungskosten) und eigenen verrechneten Leistungen zusammen.

Die Bewertung der **anderen Vorräte** erfolgte zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode.

Bei den **Forderungen** einschließlich der **sonstigen Vermögensgegenstände** wird den erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen. Im Geschäftsjahr sind Abschreibungen für Mietforderungen in Höhe von 12.310,01 EUR (im VJ 39.454,16 EUR) angefallen.

Bei den „**Anderen Rechnungsabgrenzungsposten**“ sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Im Geschäftsjahr 2022 sind Ausgaben in Höhe von 1.343,70 EUR (im VJ 1.278,61 EUR) für das Geschäftsjahr 2023 angefallen.



Rücklagen

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen die Dotierung der Rücklagen wie folgt beschlossen:

Freie Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2022	28.226.350,21
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung	857.900,18
Einstellung des unverteilter Bilanzgewinns (Restbetrag) gem. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 14.06.2022	1.758,20
Stand 31.12.2022	29.086.008,59

Gesetzliche Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2022	3.895.800,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss	110.000,00
Stand 31.12.2022	4.005.800,00

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 126.000,00 EUR auf die am 01.01.2022 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 3.125.110,00 EUR eine 4%ige Dividende auszuschütten. Der Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2023 in die freie Rücklage eingestellt.

Rückstellungen

Die Berechnung der **Pensionsrückstellungen** erfolgte nach der modifizierten Teilwertmethode unter Beachtung der Richttafeln 2018 von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Damit kam ein Zinsfuß (Durchschnitt 10 Jahre) von 1,78 % zum Ansatz. Als Gehaltstrend wurden 2,0 % und als Rententrend 2,0 % zugrunde gelegt. Außerdem erfolgte eine Vergleichsrechnung bei sonst gleichbleibenden Parametern mit einem Zinsfuß (Durchschnitt 7 Jahre) von 1,44 %. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 117.682,00 EUR.

Gemäß Gutachten beträgt die normale Zuführung 92.858,00 EUR. Es wurde von der Bewertung gem. Art. 67 Abs. 1. S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Im sonstigen betrieblichen Aufwand sind 3.400,00 EUR enthalten, diese betreffen 1/15 des Unterschiedsbetrages von 50.995,00 EUR, der zum 01.01.2010 bestand. Zum 31.12.2022 beträgt der noch nicht passivierte Betrag 6.795,00 EUR.

Nach der vorläufig berechneten steuerlichen Gewinn- und Verlustrechnung waren unter Berücksichtigung der in 2022 bereits geleisteten Vorauszahlungen für Körperschaftssteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer keine Rückstellungen zu bilden.

Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung wurden beibehalten und werden bestimmungsgemäß verwendet, Zuführungen erfolgen nicht. Die Rückstellungen betreffen die Seniorenwohnanlage in der Bielefelder Straße 138.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Restlaufzeit der Rückstellungen liegt unter einem Jahr.

Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen

	EUR
Verwaltungsaufwendungen	123.140,00
Prozesskosten und Mietrückstände	15.000,00
Prüfungskosten	60.000,00
Hausbewirtschaftung	147.000,00
Unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	136.000,00
Beratung	36.100,00
Urlaubsrückstellung	10.000,00
Gesamt	527.240,00



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum jeweiligen Erfüllungswert bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite vorausempfangene Mieten und Pachten für 2023 ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens – siehe Seite 32.
2. In der Position **unfertige Leistungen** sind 2.559.856,81 EUR (VJ 2.589.559,78 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position **sonstige Vermögensgegenstände** sind Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, nicht enthalten.
4. In den **Verbindlichkeiten** sind Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, nicht enthalten.
5. Gemäß § 274a Nr. 4 HGB wurde von der Befreiung der Vorschrift zur bilanziellen Abgrenzung latenter Steuern gem. § 274 HGB Gebrauch gemacht.
6. Die Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen Forderung liegt unter einem Jahr.

Entwicklung des Anlagevermögens 2022							
		Anfang	Zugänge	Abgänge	Umbuchun-	Abschrei-	Ende
		GJ	des Geschäftsjahres			gen (+/-)	bungen
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	AK/HK	68.784,49	5.788,16	2.169,37	0,00	0,00	72.403,28
	Afa	58.619,53	0,00	2.168,37	0,00	8.323,40	64.774,56
	Buchwert	10.164,96	0,00	1,00	0,00	0,00	7.628,72
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	AK/HK	83.151.864,05	1.659.529,53	0,00	0,00	0,00	84.811.393,58
	Afa	37.856.684,39	0,00	0,00	0,00	1.687.598,18	39.544.282,57
	Buchwert	45.295.179,66	0,00	0,00	0,00	0,00	45.267.111,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	AK/HK	3.660.567,94	2.240,01	0,00	0,00	0,00	3.662.807,95
	Afa	2.006.553,81	0,00	0,00	0,00	63.859,45	2.070.413,26
	Buchwert	1.654.014,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.592.394,69
3. Grundstücke ohne Bauten	AK/HK	378.560,60	0,00	0,00	0,00	0,00	378.560,60
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	378.560,60	0,00	0,00	0,00	0,00	378.560,60
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	AK/HK	92,03	0,00	0,00	0,00	0,00	92,03
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	92,03	0,00	0,00	0,00	0,00	92,03
5. Technische Anlagen und Maschinen	AK/HK	135.909,27	16.962,90	0,00	0,00	0,00	152.872,17
	Afa	101.361,64	0,00	0,00	0,00	13.014,48	114.376,12
	Buchwert	34.547,63	0,00	0,00	0,00	0,00	38.496,05
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	AK/HK	311.398,95	19.991,62	899,00	0,00	0,00	330.491,57
	Afa	230.359,18	0,00	898,00	0,00	32.066,51	261.527,69
	Buchwert	81.039,77	0,00	1,00	0,00	0,00	68.963,88
7. Anlagen im Bau	AK/HK	0,00	387.731,20	0,00	1.184,64	0,00	388.915,84
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	0,00	0,00	0,00	1.184,64	0,00	388.915,84
8. Bauvorbereitungskosten	AK/HK	1.184,64	0,00	0,00	-1.184,64	0,00	0,00
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	1.184,64	0,00	0,00	-1.184,64	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	AK/HK	87.639.577,48	2.086.455,26	899,00	0,00	0,00	89.725.133,74
	Afa	40.194.959,02	0,00	898,00	0,00	1.796.538,62	41.990.599,64
	Buchwert	47.444.618,46	0,00	1,00	0,00	0,00	47.734.534,10
III. Finanzanlagen	AK/HK	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt	AK/HK	87.709.461,97	2.092.243,42	3.068,37	0,00	0,00	89.798.637,02
	Afa	40.253.578,55	0,00	3.066,37	0,00	1.804.862,02	42.055.374,20
	Buchwert	47.455.883,42	0,00	2,00	0,00	0,00	47.743.262,82



7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel 2022						
Verbindlichkeiten	davon					Art der Sicherung 1)
	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
gegenüber Kreditinstituten	11.696.394,35 (12.042.914,57)	371.241,11 (365.633,69)	1.408.548,73 (1.425.138,72)	9.916.604,51 (10.252.142,16)	11.696.394,35 (12.042.365,37)	GPR (GPR)
gegenüber anderen Kreditgebern	3.670.109,18 (3.772.330,90)	103.384,39 (102.322,41)	403.660,20 (409.320,53)	3.163.064,59 (3.260.687,96)	3.670.109,18 (3.772.330,90)	GPR (GPR)
erhaltene Anzahlungen	2.761.392,28 (2.703.631,17)	2.761.392,28 (2.703.631,17)				
aus Vermietung	10.733,02 (12.045,53)	10.733,02 (12.045,53)				
aus Lieferungen und Leistungen	914.086,28 (629.062,30)	800.972,95 (554.624,64)	111.883,28 (74.437,66)	1.230,05 (0,00)		
sonstige	112.896,30 (145.200,99)	112.896,30 (145.200,99)				
Insgesamt	19.165.611,41 (19.305.185,46)	4.160.620,05 (3.883.458,43)	1.924.092,21 (1.908.896,91)	13.080.899,15 (13.512.830,12)	15.366.503,53 (15.814.696,27)	

1) GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahreswerte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Außergewöhnliche Geschäftsvorfälle

Im Folgenden werden außergewöhnliche Geschäftsvorfälle im Sinne hoher prozentualer Veränderungen der GuV-Positionen gegenüber dem Vorjahr aufgeführt.

- Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen
Die Bestandsveränderung aus unfertigen Leistungen ist gegenüber dem Vorjahr negativ, da die Bestandsminderungen aufgrund höherer unfertiger Leistungen aus dem Vorjahr die Bestandserhöhungen des laufenden Geschäftsjahres übersteigen.
- Sonstige betriebliche Erträge
Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 57,0 TEUR gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf gesunkene Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 50,6 TEUR zurückzuführen.
- Aufwand für Hausbewirtschaftung
Im Geschäftsjahr 2022 kam es gegenüber dem Vorjahr zu einem Rückgang dieser Aufwendungen um 92,9 TEUR. Ursächlich hierfür waren im wesentlichen gesunkene Instandhaltungsaufwendungen um 85,7 TEUR.
- Personalaufwand
Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 130,9 TEUR erhöht. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Bestandveränderung der Pensionsrückstellungen zurückzuführen, was einen Anstieg des Aufwandes für Altersversorgung um insg. 114,6 TEUR gegenüber dem Vorjahr ausmacht.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Im Geschäftsjahr 2022 kam es gegenüber dem Vorjahr zu einem Rückgang dieser Aufwendungen um 117,3 TEUR. Ursächlich hierfür waren im wesentlichen gesunkene Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen um 108,6 TEUR gemäß vorliegendem Gutachten.

D. Sonstige Angaben

1. Gemäß § 550b BGB bestehen zum 31.12.2022 folgende Mietkautionen:
 - bei der Frankfurter Sparkasse 24 Kautionen mit insgesamt 25.696,74 EUR
 - bei der GLS Bank eine Kaution mit 11.478,10 EUR
 - bei der Taunussparkasse eine Kaution mit 5.616,85 EUR
 - bei der Mainzer Volksbank eine Kaution mit 1.504,83 EUR inklusive Zinsen von 0,11 EUR
 - bei der Frankfurter Volksbank eine Kaution mit 1.300,01 EUR inklusive Zinsen von 0,01 EUR



2. Besondere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.
3. Die Genossenschaft verfügt nicht über Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.
5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (in Nachfolge des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.), Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	vollbeschäftigt	teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	4	7
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	8	1
Geringfügig Beschäftigte Reinigungskräfte, Boten	0	2

7. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2022	1.790
Abgang durch Tod früherer Jahre	4
korrigierter Bestand 01.01.2022	1.786
Zugang	84
Abgang	68
Bestand am 31.12.2022	1.802

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 26.195,00 EUR.

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (keine Haftsumme).

8. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag haben sich für die Genossenschaft nicht ergeben.

9. Mitglieder des Vorstandes:

Amelind Eckel-Prestele

Brigitte Erbe

Christoph Wild

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Ruhs (Vorsitzender)

Thomas Klingenberg (stellvertretender Vorsitzender)

Yvonne Bertelmann

Michael Griebel

Achim Heinemann

Stefan Kaiser

Dr. Markus Marszolek

Armin Ningelgen

Hans-Joachim Schulz

Frankfurt am Main, den 15.05.2023

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG
– Vorstand –

Eckel-Prestele

Erbe

Wild

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Sindlinger Bahnstraße 159–161

65931 Frankfurt am Main

Telefon (069) 37 56 410-0

Fax (069) 37 56 410-66

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

Fotos und Fototechnik

Hans-Joachim Schulz

Layout und Druck

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG

Sontraer Straße 6

60386 Frankfurt am Main

