



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND  
SIEDLUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

SIMMESTRASSE 4A  
35043 MARBURG-CAPPEL

# GESCHÄFTSBERICHT 2021

MITGLIED DES VERBANDES DER SÜDWESTDEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT E.V.

FRANKFURT/MAIN



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Grußworte des Vorstandes	2
II. Eckdaten zur Genossenschaft	3
III. Geschäftsbericht	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage	4
2. Grundlagen der Genossenschaft	6
3. Geschäftsverlauf	6
4. Entwicklung der Vermögenslage und Kapitalstruktur	13
5. Entwicklung der Ertragslage	14
6. Entwicklung der Finanzlage	15
7. Risiken, Prognose und Chancen	16
8. Ausblick	17
IV. Jahresabschluss zum 31.12.2021	
1. Bilanz zum 31.12.2021	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung	20
3. Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2021	21
a.) Anlagespiegel	24
b.) Verbindlichkeitspiegel	25
c.) Angaben zu den Unternehmensorganen	26
d.) Sonstige Angaben	26
V. Bericht des Aufsichtsrates	28

## Grußworte des Vorstandes

Liebe Mitglieder der gwsbg, liebe Leser,

das Jahr 2021 war ein Jahr, welches von der Corona Pandemie stark beeinflusst worden ist. Der Ablauf innerhalb der Genossenschaft wurde den neuen Gegebenheiten angepasst und wird auch in Zukunft die Arbeitsweise mit beeinflussen.

Es gab aber auch positive Momente, die sich aus dem Jubiläum zum 75-jährigen Bestehen ergeben haben.

Mit unserer Aktion der Baumpflanzungen haben wir im Herbst 2021 begonnen und werden diese auch in den Jahren 2022 und 2023 weiter durchführen. Die Widmungen der einzelnen Bäume kann jeder anhand einer Inschrift zu dem jeweiligen Baum nachlesen und sich über die Eigenschaften des Baumes und der Person informieren.

Der Klimaschutz und unsere Umwelt, aber auch die Energiekosten und der Umgang mit unseren Ressourcen sind wichtige Themen für unsere gemeinsame Zukunft und Entscheidungen für unser Tun. Die Nachhaltigkeit wird einen wichtigen Stellenwert einnehmen und das Bauen und Gestalten sehr stark beeinflussen.

Gemeinsames und verständnisvolles Handeln in der Genossenschaft wird helfen die neuen Herausforderungen zu meistern.

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

Wir haben auch in 2021 gezeigt, dass wir flexibel auf Neuerungen eingehen können und haben in unseren Bestand, in das Wohnumfeld und in neue Techniken investiert und werden dies auch in Zukunft weiter vorantreiben.

Der vorliegende Geschäftsbericht 2021 gibt Ihnen einen Überblick über unsere geleistete Arbeit und unsere zukünftigen Pläne für die Genossenschaft.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichtes 2021.

Mit den besten Grüßen



Heinz Wahlers  
Vorstand



Stefan Funk  
Geschäftsführender Vorstand



Christian Meißner  
Vorstand

## Eckdaten zur Genossenschaft

Firma	Gemeinnützige Wohnungs - und Siedlungsbaugenossenschaft eG Simmestraße 4a 35043 Marburg-Cappel
Gründungsjahr	1946
Amtsgericht, Registernummer	Amtsgericht Marburg, GnR 236
Satzung gültig in der Fassung vom	16.01.2020
Steuerlicher Status	Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG ohne partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich
Zahl der Mitglieder zum 31.12.2021	474
Anzahl der Geschäftsanteile zum 31.12.2021	3270
Höhe des Geschäftsanteil	205,00 €
Bilanzsumme zum 31.12.2021	17.170.661,44 €
Bestand der Genossenschaft zum 31.12.2021	445 Wohnungen in 75 Häusern 77 Garagen 3 Stellplätze 1 eigengenutztes Verwaltungsgebäude 2 eigengenutzte Garagen

# **Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021**

## **Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %.

## **Industrie und Dienstleistungen erholten sich 2021 von Einbrüchen, Baugewerbe durch Engpässe gebremst**

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

## **Arbeitsmarkt zeigte nach Coronaeinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil**

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr.

Es waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %.

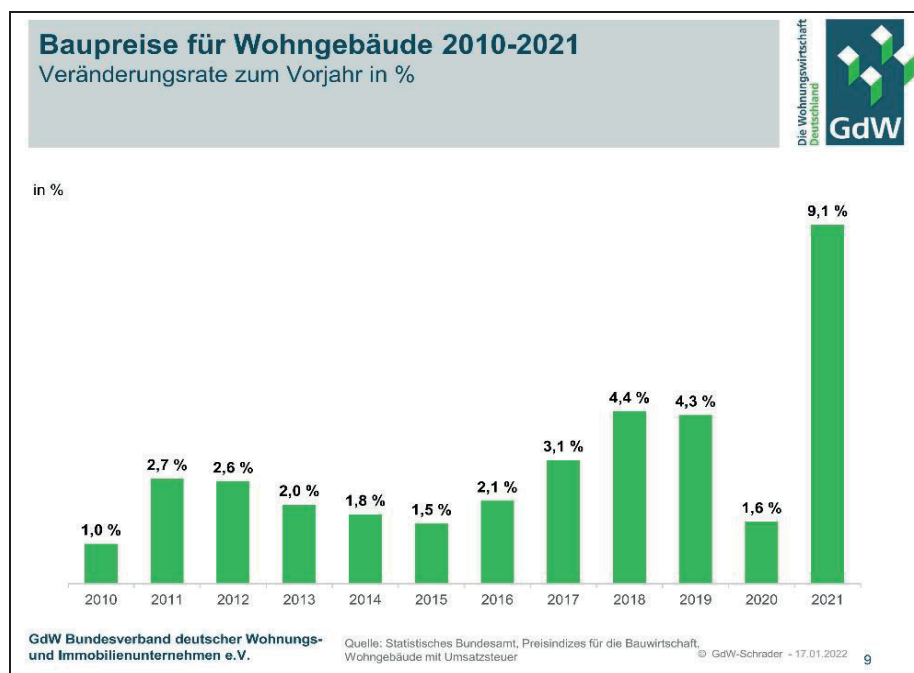
## Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %).

Die hohe Nachfrage nach Baumaterialien setzen die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.



## Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 %

überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

### **Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 Wohneinheiten**

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.<sup>1</sup> Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Ein weiterer wichtiger Punkt wird die Zinsentwicklung sein, welche sich im Frühjahr 2022 deutlich schneller nach oben entwickelt, wie von vielen erwartet worden ist. Dies wird sich auf die Baupreise und die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum auswirken.

### **Grundlagen der Genossenschaft**

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft und verwaltet zum 31.12.2021 445 Wohnungen in 75 Häusern sowie 77 Garagen und 3 Stellplätze.

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

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

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

### **Geschäftsverlauf**

Der weitere Verlauf der Coronavirus-Krise in 2021 hatte lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und

---

<sup>1</sup> Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover; sowie eigene Fortschreibung



Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise auch in 2021 nicht maßgeblich beeinflusst.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Marburg, sowie in Teilen des Landkreises Marburg-Biedenkopf hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr nicht wesentlich verändert. Die verstärkte Nachfrage nach günstigem und sicherem Wohnraum ist ungebrochen. Die Nachfragesituation nach Mietwohnungen ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 wieder höher als das Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Die gestiegenen Baupreise, sowie der starke Anstieg der Instandhaltungskosten wegen hohen Handwerkerrechnungen und Materialpreisen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer größeren Belastung geführt und sind auch in 2022 ein großes Thema.

Des Weiteren haben gestiegene Energiepreise und lange Lieferzeiten einen großen Einfluss auf die geplanten Maßnahmen innerhalb der Genossenschaft, so dass hier einige Verzögerungen und Verschiebungen entstanden sind.

Der Beginn zum Umdenken bezüglich der Klimaveränderungen und deren Auswirkungen haben neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen, die die Genossenschaft in Form von Blumenwiesen und Hochbeete als Rückzugsgebiete für Tiere in Zukunft weiter vorantreiben wird. Das Pflanzen von Bäumen und die Neuausrichtung der Außengestaltungen werden auch in Zukunft einen wichtigen Platz in der Entwicklung der Genossenschaft einnehmen.

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

Neuer sicherer und bezahlbarer Wohnraum wird in den nächsten Jahren entstehen und die Investitionspolitik auch weiterhin mitbestimmen, sodass der Neubau und die Veränderungen der Wohnumfelde einen weiteren Schwerpunkt bilden werden.

Die zukünftige Anpassung und Entwicklung der Mieten werden weiterhin in Abhängigkeit der Modernisierungen und Instandhaltungskosten stehen. In unserer Genossenschaft ist die durchschnittliche Wohnungsmiete pro qm von 4,69 € im Jahr 2020 auf 4,70 € in 2021 gestiegen (28.011,37 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche).

Im Jahr 2021 gab es 40 Wohnungswechsel (i.V. 46) und 5 Garagenwechsel (i.V. 8 inkl. Stellplätze). Die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug im Geschäftsjahr 2021 8,99 %.

Vom Wohnungsbestand waren 138 (i.V. 162) öffentlich geförderte Wohnungen und 307 (i.V. 283) freifinanzierte Wohnungen.

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

Die Forderungen aus Vermietung betragen im Jahr 2021 = 26.035,47 € (i.V. 33.439,68 €) und die Verbindlichkeiten aus Vermietung betragen 48.837,83 € (i.V. 48.096,62 €).

## Instandhaltung und Modernisierungen

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

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir insgesamt rd. 309.000,00 € in die Instandhaltung investiert. Dies wurde aus eigenen Mitteln finanziert. Des Weiteren hat in diesem Zusammenhang unser Regiebetrieb zusätzlich Leistungen für Instandhaltungen in Höhe von rd. 94.000,00 € erbracht.

Investitionen in die aktivierungsfähigen Modernisierungsleistungen beliefen sich auf rd. 380.000,00 €. Insgesamt wurden rd. 783.000,00 € in den Bestand investiert.

Der Gesamtzugang aus Fremdmitteln im Geschäftsjahr 2021 belief sich auf 311.000,00 €.

Die in 2020 gestartete Modernisierungsmaßnahme unserer Liegenschaft in der Simmestraße 2 in Marburg-Cappel wurde im Laufe des Jahres 2021 fertiggestellt.

Das Dach wurde gedämmt und neu eingedeckt und die Außenfassade wurde neu verputzt und gestrichen. Die noch nicht getauschten Kunststofffenster wurden ersetzt und die Kellerdecke wurde entsprechend den Anforderungen der EnEV angebracht.

Nachdem das Treppenhaus neu gestrichen wurde und der Treppenbelag ersetzt worden ist, wurde das gesamte Haus freigegeben und neu abgedichtet, so dass im Anschluss daran die Freiflächen mit Klinkerpflaster neu versehen wurden. Als weitere Neuerung wurde ein Fahrradschuppen errichtet, welcher zusammen mit dem neuen Müllstellplatz ein ansehnliches Bild gibt.

Die Gesamtinvestition in dieser Liegenschaft in 2 Jahren beläuft sich auf rd. 210.000,00 €.



Simmestraße 2, Marburg-Cappel

Als neue Modernisierungsmaßnahme wurde das Haus Im Loh 9 in Cölbe saniert und modernisiert. Auch hier wurde das Dach neu eindeckt und gedämmt und die Fassade wurde neu gestrichen. Es wurden 4 Balkone angebaut, das Treppenhaus neu gestrichen und die Treppenbeläge neu verlegt.

Die Zugangswege und der Mülltonnenstellplatz wurden mit Klinkerpflaster neugestaltet und die Mülltonneneinfassungen mit Zäunen und Sichtschutz versehen.

Aufgrund der Witterung wurden die Endarbeiten in das Jahr 2022 verschoben, um die Erdarbeiten abschließen zu können. Abschluss der Maßnahme wird Ende Mai 2022 sein.

Die Investitionssumme wird, mit den noch ausstehenden Arbeiten, bei rd. 190.000,00 € liegen. Hierzu hat die Genossenschaft seitens des Landkreis Marburg-Biedenkopf einen Zuschuss in Höhe von 33.386,00 € erhalten.



Im Loh 9, Cölbe



Aufgrund der in 2021 anhaltenden Corona Pandemie ist es immer wieder zu zeitlichen Verzögerungen bei Instandhaltungen und Modernisierungen gekommen.

In unserer Liegenschaft in der Mühlenbergstraße 4-10 in Marburg-Cappel wurden die Balkone erneuert und Im Sohlgraben 11 in Marburg-Cappel wurde ein neues Eingangspodest errichtet.



Mühlenbergstraße 2-10, Marburg-Cappel



Im Sohlgraben 11, Marburg-Cappel

Viele kleinere Instandhaltungen wie neue Treppenstufen An der Wohra 16 in Kirchhain und die Garagensanierung Am Weidenstrauch 5 in Lohra, neue Baumpflanzungen in Kirchhain und Cappel, oder auch weitere Badsanierungen und Wohnungsinstandsetzungen nach Mieterwechseln wurde in 2021 erledigt.



Baumpflanzaktion und Klimaschutz Wohnumfeld

Für Instandsetzungen sind für die Jahre 2022 – 2025 jeweils ca. 300.000,00 € geplant.

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

2022 = 620.000,00 €; 2023 = 2.975.000,00 €; 2024 = 930.000,00 €; 2025 = 770.000,00 €;  
2026 = 690.000,00 €; 2027 = 890.000,00 €

### **Neubautätigkeiten**

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

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

Die Vorbereitungen sind seit 2020 planungstechnisch am Laufen und werden voraussichtlich im Laufe 2022 abgeschlossen sein.

## Geplante Instandhaltungen und Modernisierungen 2022/2023

Ab Sommer 2022 wird unsere Liegenschaft in der Ernst-Lemmer-Straße 9 in Wehrda modernisiert. Das Flachdach wird optisch und funktional dem Nebengebäude angepasst und neu aufgebaut. Des Weiteren wird die Fassade gedämmt und mit Klinkerriemchen versehen. Das Treppenhaus und der Kellerbereich werden gestrichen und saniert, sowie wird als Abschluss die Kellerdecke gedämmt.

Als Abrundung der Gesamtmaßnahme Ernst-Lemmer-Straße 9-11a wird noch ein neuer Mülltonnenstellplatz geschaffen.



Ernst Lemmer Straße 9, Marburg-Wehrda

Die Modernisierung unserer Liegenschaft Schubertstraße 1 in Fronhausen wird im Herbst/Winter 2022 begonnen und im Sommer 2023 abgeschlossen werden. Es wird ein neues gedämmtes Dach installiert und die Außenfassade wird gedämmt und verklinkert. Es werden erstmals 4 Balkone angebaut und das Treppenhaus wird neu gestrichen und die Kellerdecke wird gedämmt. Des Weiteren werden dreifach verglaste Fenster eingebaut, sofern diese noch nicht ausgetauscht worden sind. Die Außenanlage wird neugestaltet und die Wege werden mit Ökopflaster und mit Klinkerpflaster neu versehen.



Schubertstraße 1 in Fronhausen

Wir planen in 2023 für unsere Liegenschaft in der Alsfelder Straße 54-54a in Kirchhain eine energetische Modernisierung mit einem WDVS mit Steinwolle und neuem Putz, sowie entsprechenden Dacharbeiten und Arbeiten an der Außenanlage.



Alsfelder Straße 54-54a, Kirchhain

Weitere Maßnahmen wie Zaunneubau, Verbesserung der Außenflächen in der Hahnbergstraße 18 und 20 in Marburg-Cappel sowie Neuerstellung von fehlenden Mülltonnenplätzen und diverse kleinere Sanierungen werden durchgeführt, um den Haus- und Wohnungsbestand kontinuierlich zu verbessern.

Bezüglich der Heizungsanlagen hat der Vorstand einen Plan zum Austausch der verbliebenen Ölheizungen und der Einzelthermen erarbeitet, so dass diese Anlagen aus Klimaschutzgründen schnellstmöglich ausgetauscht werden. In 2022 wird die Ölheizung in den Liegenschaften Am Weidenstrauch 5 + 7 in Lohra durch eine effektive Pelletheizung ersetzt werden und es wird eine weitere Anlage für unsere Liegenschaft Im Brand 37-41 in Kirchhain die vorherigen Energieträger Öl und Gas ersetzen.

Auch unser eingeschlagener Weg der Aufforstung und der Veränderung des Umgangs mit unseren Außenanlagen aufgrund des Klimawandels werden wir weiterverfolgen, um unsere Verantwortung gegenüber unserer Umwelt Rechnung zu tragen.



Klimaschutz in Verbindung mit Gedenken an 75 Jahre Genossenschaft

## Entwicklung der Vermögenslage und der Kapitalstruktur

Unter Anmerkung der Vergleichszahlen des Vorjahres zeigt die Vermögens- und Finanzlage unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 folgendes Bild:

	2 0 2 1		2 0 2 0		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<i>A K T I V A (Vermögensstruktur)</i>						
Immaterielle WG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	15.597,55	90,85	15.733,67	91,56	-136,12	-0,87
Finanzanlagen	15,93	0,09	18,05	0,11	-2,12	-11,75
Vorräte	831,36	4,84	773,31	4,50	58,05	7,51
Forderungen/sonst Vermögensgegenstände	45,18	0,26	57,36	0,33	-12,18	-21,23
Rechnungsabgrenzungsposten	170,82	0,99	185,59	1,08	-14,77	-7,96
Liquide Mittel	509,82	2,97	415,85	2,42	93,97	22,60
	<b>17.170,66</b>	<b>100,00</b>	<b>17.183,83</b>	<b>100,00</b>	<b>-13,17</b>	<b>-0,08</b>
<i>P A S S I V A (Kapitalstruktur)</i>						
Eigenkapital - Geschäftsguthaben	711,96	4,15	702,72	4,09	9,24	1,31
Eigenkapital - Rücklagen	7.139,82	41,58	6.993,12	40,70	146,70	2,10
Eigenkapital - Bilanzgewinn	53,01	0,31	84,71	0,49	-31,70	-37,42
Summe Eigenkapital	7.904,79	46,04	7.780,55	45,28	124,24	-34,01
Rückstellungen	53,09	0,31	60,45	0,35	-7,36	-12,18
Verbindlichkeiten aus Bank-Darlehn	7.898,78	46,00	7.958,71	46,32	-59,93	-0,75
Verbindlichkeiten aus übrigen Krediten	282,70	1,65	287,06	1,67	-4,36	-1,52
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	739,64	4,31	752,74	4,38	-13,10	-1,74
Übrige Verbindlichkeiten	237,85	1,39	288,74	1,68	-50,89	-17,62
Rechnungsabgrenzungsposten	53,81	0,31	55,58	0,32	-1,77	-3,18
	<b>17.170,66</b>	<b>100,00</b>	<b>17.183,83</b>	<b>100,00</b>	<b>-13,17</b>	<b>-0,08</b>

Die Bilanzsumme des Berichtsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um rd. T€ 13 vermindert; die größten Abweichungen ergaben sich bei den Vorräten (+T€ +58), bei den liquiden Mitteln (T€ +94) und bei den Sachanlagen (T€ -136).

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2021 auf rd. T€ 7.905 (Vorjahr rd. T€ 7.780; rd. T€ +124) und hat somit einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von 46,0% (Vorjahr 45,3%) inne. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel hat sich von rd. T€ 8.246 (48,0%) in 2020 auf einen Betrag von rd. T€ 8.181 (47,6%) in 2021 verändert.

## Entwicklung der Ertragslage

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

	2 0 2 1		2 0 2 0		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.284,89	95,99	2.269,37	95,25	15,52	0,68
Bestandsveränderungen / Eigenleistungen	95,49	4,01	113,19	4,75	-17,70	-15,64
Gesamtleistung	2.380,38	100,00	2.382,56	100,00	-2,18	-0,09
Aufwand für Hausbewirtschaftung	1.043,01	43,82	988,96	41,51	54,05	5,47
Übrige betriebliche Erträge	1.337,37	56,18	1.393,60	58,49	-56,23	-4,03
	104,17	4,38	56,78	2,38	47,39	83,46
<b>Rohertrag:</b>	<b>1.441,54</b>	<b>60,56</b>	<b>1.450,38</b>	<b>60,87</b>	<b>-8,84</b>	<b>-0,61</b>
Löhne und Gehälter	425,66	17,88	414,87	17,41	10,79	2,60
Soziale Abgaben	125,39	5,27	110,76	4,65	14,63	13,21
AfA Sachanlagen	474,83	19,95	452,79	19,00	22,04	4,87
Sonstige Kosten	134,09	5,63	127,68	5,36	6,41	5,02
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>1.159,97</b>	<b>48,73</b>	<b>1.106,10</b>	<b>46,42</b>	<b>53,87</b>	<b>4,87</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>281,57</b>	<b>11,83</b>	<b>344,28</b>	<b>14,45</b>	<b>-62,71</b>	<b>-18,21</b>
Zinsertrag	0,34	0,01	0,29	0,01	0,05	17,24
Zinsaufwand	105,59	4,44	120,97	5,08	-15,38	-12,71
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-105,25</b>	<b>-4,42</b>	<b>-120,68</b>	<b>-5,07</b>	<b>15,43</b>	<b>-12,79</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>176,32</b>	<b>7,41</b>	<b>223,60</b>	<b>9,38</b>	<b>-47,28</b>	<b>-21,14</b>
sonstige Steuern	61,31	2,58	60,91	2,56	0,40	0,66
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>115,01</b>	<b>4,83</b>	<b>162,69</b>	<b>6,83</b>	<b>-47,68</b>	<b>-29,31</b>

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

So wurde gegenüber dem Vorjahr ein um rd. T€ - 47 vermindertes Jahresergebnis von rd. T€ 115 ausgewiesen.

Grund hierfür ist ein verminderter Rohertrag (rd. T€ -9 = rd. -0,6%), bedingt durch nur gering gestiegene Mieteinnahmen, Eigenleistungen und sonstigen Erträge (rd T€ +T44) bei stärker erhöhten Kosten der Hausbewirtschaftung (rd. T€ +54). Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ +25 (= rd. +4,8%) gestiegen, gleichermaßen die Abschreibungen um rd. T€ 22 (rd. 4,8%). Die sonstigen Kosten bewegen sich auf Vorjahresniveau. Die Zinsaufwendungen haben sich weiter vermindert (rd. T€ -15 = rd. -12,7%); dies insbesondere durch günstige Neufinanzierungen bei gleichzeitigem Auslaufen von teureren Krediten.



## Entwicklung der Finanzlage

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

	2021 T €	2020 T €
Jahresüberschuss	115,01	162,69
+ Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	474,83	452,79
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-7,36	18,62
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-31,10	-81,35
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-53,75	57,54
-/+ Gewinn- oder Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	105,25	120,68
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>602,88</b>	<b>730,97</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-379,66	-465,76
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3,20	2,12
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-4,00
+ Erhaltene Zinsen	0,34	0,29
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-376,12</b>	<b>-467,35</b>
+/- Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	9,24	4,08
+ Einzahlungen aus Bausparguthaben	0,00	0,00
- Auszahlungen in Bausparguthaben	-10,69	-10,69
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	311,00	152,50
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-372,40	-336,93
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	37,75	7,40
- Gezahlte Zinsen	-105,59	-120,97
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-130,69</b>	<b>-304,61</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>96,07</b>	<b>-40,99</b>
+ <b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>416,75</b>	<b>457,74</b>
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>512,82</b>	<b>416,75</b>

## **Risiken, Prognose und Chancen**

Aufgrund der kriegerischen Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine und deren Auswirkungen auf Preise, Materialien, Energielieferungen und weiterer Faktoren ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Umsetzungen von Projekten. Des Weiteren ist der Anstieg der Zinsen und der Energiekosten ein weiterer Faktor, welche ständig beobachtet werden müssen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Die Genossenschaft wird in 2022 und darüber hinaus über ausreichende Liquidität verfügen.

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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Durch die offene Dauer und die Auswirkungen durch den Krieg in Europa lassen sich negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf derzeit nicht zuverlässig einschätzen.

## **Tätigkeit der Organe**

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

## Ausblick

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

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

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

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 ist positiv und wird laut Wirtschaftsplan mit einem Überschuss in Höhe von voraussichtlich 127 TEUR abschließen.

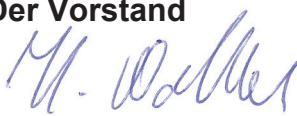
Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes und die geplanten Neubauprojekte werden die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft maßgeblich beeinflussen. Steigenden Preise und Veränderungen auf den Zuliefermärkten und die sich veränderte Zinspolitik der EZB werden die Modernisierungen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

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

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

Marburg, 31.05.2022

### Der Vorstand



Heinz Wahlers  
Vorstand



Stefan Funk  
Geschäftsführender Vorstand



Christian Meißner  
Vorstand

BILANZ zum 31.12.2021 - AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
- Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten			
- Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.669.223,31		14.858.039,31
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	862.849,00		809.137,00
- Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	56.358,00		66.493,00
SUMME Sachanlagen	9.121,69	15.597.552,00	15.733.669,31
Finanzanlagen			
- Sonstige Ausleihungen			
- Andere Finanzanlagen	12.428,23		14.547,16
SUMME Finanzanlagen	3.500,00		3.500,00
SUMME Anlagevermögen		15.928,23	18.047,16
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		15.613.481,23	15.751.717,47
- Unfertige Leistungen			
- Andere Vorräte	798.367,08		735.716,64
- Geleistete Anzahlungen	32.993,37		37.590,57
	0,00		0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		831.360,45	773.307,21
- Forderungen aus Vermietung			
- Sonstige Vermögensgegenstände	26.035,47		33.439,68
	19.142,58		23.923,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		45.178,05	57.363,30
- Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
- Bausparguthaben	430.563,83		347.294,08
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	79.253,72		68.563,26
- Geldbeschaffungskosten		509.817,55	415.857,34
- Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.907,00		2.296,00
	168.917,16		183.290,00
		170.824,16	185.586,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>17.170.661,44</b>	<b>17.183.831,32</b>

BILANZ zum 31.12.2021 - PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.350,00		12.095,00
- der verbleibenden Mitglieder	666.455,00		663.560,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.160,00		27.060,00
		711.965,00	702.715,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(5.535,00)		(4.945,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
- Gesetzliche Rücklage	832.180,00		820.180,00
= davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (12.000,00)			(18.000,00)
- Bauerneuerungsrücklage	2.396.800,00		2.346.800,00
= davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (50.000,00)			(150.000,00)
- Andere Ergebnisrücklagen	3.910.835,51		3.826.142,52
= davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres im Geschäftsjahr eingestellt (84.692,99)			(113.257,81)
		7.139.815,51	6.993.122,52
<b>Bilanzgewinn</b>			
- Jahresüberschuss lfd. Jahr	115.008,06		162.692,99
- Einstellung in Rücklagen aus Jahresüberschuss	-62.000,00		-78.000,00
		53.008,06	84.692,99
Summe:		7.904.788,57	7.780.530,51
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
- Sonstige Rückstellungen	53.087,78		60.450,19
		53.087,78	60.450,19
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.898.776,60		7.958.711,05
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	282.703,59		287.063,85
- Erhaltene Anzahlungen	739.643,65		752.744,06
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.837,83		48.096,62
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	166.588,49		228.343,34
- Sonstige Verbindlichkeiten	22.422,55		12.311,53
		9.158.972,71	9.287.270,45
= davon aus Steuern (9.260,90)			(9.236,53)
= davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00)			(0,00)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		53.812,38	55.580,17
<b>BILANZSUMME</b>		<b>17.170.661,44</b>	<b>17.183.831,32</b>

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse (aus der Hausbewirtschaftung)		2.284.887,52	2.269.366,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		62.650,44	15.576,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		32.839,80	97.611,44
Sonstige betriebliche Erträge		104.166,90	56.780,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.043.009,97	988.955,32
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>1.441.534,69</b>	<b>1.450.379,02</b>
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	425.662,11		414.870,63
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	125.386,94		110.762,36
= davon für Altersversorgung (21.937,24)	(i. Vj. 11.793,07)	551.049,05	525.632,99
Abschreibungen			
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		474.831,03	452.792,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		134.087,06	127.682,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		345,53	295,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		105.593,19	120.968,30
Ergebnis nach Steuern		176.319,89	223.598,20
Sonstige Steuern		61.311,83	60.905,21
Jahresüberschuss		115.008,06	162.692,99
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-12.000,00	-18.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-50.000,00	-60.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>53.008,06</b>	<b>84.692,99</b>

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2021

### 1. Allgemeine Erläuterungen

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

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

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB nach der aktuellen Fassung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt - VO) vom 17.07.2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die **Finanzanlagen** gliedern sich auf in 10 Anteile an der Energiegenossenschaft Marburg – Biedenkopf (Geschäftsguthaben sowie die Haftungssumme betragen pro Anteil € 100; Die Höhe des Geschäftsguthaben sowie der Haftsumme belaufen sich somit auf € 1.000) und in weitere Anteile an der

Volksbank Mittelhessen eG. im Wert von € 1.000 sowie von erworbenen Anteilen im Wert von € 1.500,-- an der Bioenergiegenossenschaft Fronhausen. Die Bewertung erfolgte zu Nennwerten.

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

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

Sämtliche Forderungen sind, bis auf T€ 26,0 Mietforderungen (Vj. € T€ 33,0), innerhalb eines Jahres einbringlich.

Unter den Vorräten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2021 in Höhe von T€ 798,4 (Vj. T€ 735,7) und der Heizölbestand in Höhe von T€ 33,0 (Vj. T€ 37,6) ausgewiesen. Dagegen werden bei den erhaltenen Anzahlungen noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten mit T€ 739,6 (Vj. T€ 752,7) ausgewiesen.

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

Die Rückstellungen gliedern sich auf in Prüfungskosten (T€ 17) sowie in sonstige Rückstellungen.



#### 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

#### 5. Nachtragsbericht

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

## a.) Anlagespiegel vom 01.01. bis 31.12.2021

	Anschaffungskosten / Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Um- Abgänge	Stand 01.01.2021	Zugänge	Um- Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
		Ant. FK- Zinsen						
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.299,17	-	-	26.299,17	-	-	26.298,17	1,00
<b>Summe</b>	<b>26.299,17</b>	-	-	<b>26.299,17</b>	-	-	<b>26.298,17</b>	<b>1,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.769.297,85	271.435,38	38.461,75	9.911.258,54	421.789,63	-	14.669.223,31	14.858.039,31
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.067.074,72	87.642,84	-	257.937,72	33.930,84	-	862.849,00	809.137,00
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	159.314,02	11.281,04	6.308,40	92.821,02	18.363,56	3.255,92	56.358,00	66.493,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-	9.301,01	-	-	-	-	9.301,01	-
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau								
<b>Summe</b>	<b>25.995.686,59</b>	<b>379.660,27</b>	<b>44.770,15</b>	<b>10.262.017,28</b>	<b>474.084,03</b>	<b>3.255,92</b>	<b>15.597.731,32</b>	<b>15.733.669,31</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Sonstige Ausleihungen	14.547,16	-	2.118,93	-	-	-	12.428,23	14.547,16
2. Andere Finanzanlagen	3.500,00	-	-	-	-	-	3.500,00	3.500,00
<b>Summe</b>	<b>18.047,16</b>	-	<b>2.118,93</b>	-	-	-	<b>15.928,23</b>	<b>18.047,16</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>26.040.032,92</b>	<b>379.660,27</b>	<b>46.889,08</b>	<b>10.288.315,45</b>	<b>474.084,03</b>	<b>3.255,92</b>	<b>15.613.660,55</b>	<b>15.751.717,47</b>

**b.) Verbindlichkeitspiegel gem. § 268 Abs. 5 i.V.m. § 285 Abs. 1 HGB per 31.12.2021**

	Gesamtbetrag EUR EUR	Restlaufzeit			Gesicherte Beträge EUR	Art der Sicherheit EUR
		Angabe n. § 268(5) Davon bis zu einem Jahr EUR	Angabe n. § 268(5) Davon 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	Angabe n. § 285(1) davon über fünf Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	7.898.776,60 (7.958.711,05)	744.067,99 (629.133,74)	1.547.274,82 (2.805.530,76)	5.607.433,79 (4.524.046,25)	7.898.776,60 (7.958.711,05)	Grundsschulden, Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	282.703,59 (287.063,85)	4.360,26 (4.336,22)	21.741,48 (21.741,48)	256.601,85 (260.986,15)	282.703,59 (287.063,85)	Grundsschulden, Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (Vorjahr)	739.643,65 (752.744,06)	739.643,65 (752.744,06)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	48.837,83 (48.096,62)	48.837,83 (48.096,62)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	166.588,49 (228.343,34)	166.588,49 (228.343,34)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	22.422,55 (12.311,53)	22.422,55 (12.311,53)				
== davon aus Steuern	9.260,90 (9.236,53)	9.260,90 (9.236,53)				
== davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
	<b>9.158.972,71</b>	<b>1.725.920,77</b>	<b>1.569.016,30</b>	<b>5.864.035,64</b>	<b>8.181.480,19</b>	

## Angaben zu den Unternehmensorganen

### VORSTAND

### Bestellt bis:

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

### AUFSICHTSRAT

### Bis zur Entlastung für

Vorsitzender	Olaf Hausmann - Bürgermeister (ab 23.09.2021) Manfred Böhm – Rechtsanwalt (bis 23.09.2021)	2023
Stellv. Vors.	Dr. Jens Ried - Bürgermeister (ab 23.09.2021) Lars Fleischer – Rechtsanwalt (bis 23.09.2021) Bastian Brehmer - Angestellter Manfred Morawietz - Architekt Robert Michel - Bankdirektor a.D. Jürgen Rausch - Geschäftsführer Kirsten Fründt – Landrätin (verstorben am 19.01.2022)	2023   2021 2021 2023 2023

### Sonstige Angaben

#### Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

### Mitarbeiter

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 neben dem Geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich folgende Mitarbeiter:

kaufmännische Mitarbeiter:	Vollzeit:	2
	Teilzeit:	4

Mitarbeiter im Regiebetrieb:	Vollzeit:	5
	Teilzeit:	2
	Reinigungskraft:	1

### Mitgliederbewegungen in 2021

Anfang 2021	476 Mitglieder
Zugang 2021	41 Mitglieder
Abgang 2021	43 Mitglieder
Ende 2021	474 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Anfang 2021	663.560,00 €
Korrekturen	410,00 €
Zugang 2021	50.045,00 €
Abgang 2021	45.510,00 €
	-----
Stand 31.12.2021	667.685,00 €

Dies entspricht einer Zunahme um 4.535,00 €.

Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.


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


Der Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom **Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 115.008,06 €**, einen Betrag über **50.000,00 €** im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Des Weiteren werden **12.000,00 €** in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden **Bilanzgewinn in Höhe von 53.008,06 €** in andere Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Marburg, 31.05.2022

**Der Vorstand**

  
Heinz Wahlers  
Vorstand

  
Stefan Funk  
Geschäftsführender Vorstand

  
Christian Meißner  
Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die in seinem Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Im Geschäftsjahr 2021 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat in 2 gemeinsamen Sitzungen und 2 Umlaufverfahren über alle anstehenden Entscheidungen und die aktuelle Situation in der Genossenschaft. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats hat im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 23.09.2022 stattgefunden. Der Vorstand hat separat insgesamt noch weitere 13 Sitzungen abgehalten.

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

Im Jahr 2021 führte der Prüfungsausschuss 1 Prüfung durch. Diese ergab keine Beanstandung. Der Bauausschuss führte keine Sitzungen aufgrund der Corona Pandemie durch.

Der Aufsichtsrat hat unter Einbeziehung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2021 am 24.08.2022 geprüft und diesem zugestimmt.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum **31.12.2021 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns über 53.008,06 €** zu beschließen.


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

Aus dem Aufsichtsrat scheiden turnusgemäß Bastian Brehmer und Manfred Morawietz aus, eine Wiederwahl der Mitglieder des Aufsichtsrates ist möglich.

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

Marburg, 31.05.2022

**Der Aufsichtsrat**

  
Olaf Hausmann, Vorsitzender



