



# **Geschäftsbericht 2022**

Gemeinn. Wohnungsunternehmen  
eingetragene Genossenschaft

Hochstraße 12

65549 Limburg/Lahn



<b>1. Überblick, Mitgliedschaften, Organe .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Kennzahlen .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Geschäftsbericht.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Bilanz , Gewinn- und Verlustrechnung 2022.....</b>	<b>26</b>
<b>5. Anhang für das Geschäftsjahr 2022 .....</b>	<b>29</b>
<b>6. Bericht des Aufsichtsrates .....</b>	<b>38</b>

## Überblick

<b>Gemeinn. Wohnungsunternehmen eG</b>	<b>65549 Limburg/ Lahn Hochstr. 12 Telefon: 06431/ 94025 Telefax: 06431/ 94026 E-Mail: <a href="mailto:info@gwu-limburg.de">info@gwu-limburg.de</a> Internet: <a href="http://www.gwu-limburg.de">www.gwu-limburg.de</a></b>
<b>Gegründet:</b>	<b>18.03.1897</b>
<b>Genossenschaftsregisternummer:</b>	<b>Amtsgericht Limburg, GnR 118</b>
<b>Satzung hier eingetragen am:</b>	<b>03.02.2005</b>
<b>letzte Änderungseintragung:</b>	<b>11.12.2019</b>
<b>Zahl der Mitglieder am 31.12.2022</b>	<b>2.168</b>
<b>Höhe des Geschäftsanteils</b>	<b>EUR 155,00</b>
<b>Anzahl der Geschäftsanteile am 31.12.2022</b>	<b>2.238</b>
<b>Höhe des Geschäftsguthabens am 31.12.2022 der verbleibenden Mitglieder</b>	<b>EUR 346.890,00</b>
<b>Bilanzsumme am 31.12.2022</b>	<b>EUR 15.828.327,47</b>
<b>Gesamtbauleistung/ Bestand am 31.12.2022</b>	<b>709 Wohnungen 2 gewerbliche Einheiten 1 Geschäftsstelle 111 Garagen 115 PKW-Stellplätze</b>

<p><b>Mitgliedschaften:</b></p>	<p><b>VdW Südwest</b></p> <p><b>Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.</b> 60486 Frankfurt am Main</p> <p><b>Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.</b> 40239 Düsseldorf</p> <p><b>Industrie – und Handelskammer</b> 65549 Limburg/ Lahn</p>
<p><b>Prüfungsverband:</b></p>	<p><b>Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, e.V.,</b> 60486 Frankfurt</p>
<p><b>Organe des Unternehmens:</b></p>	<p><b><u>AUFSICHTSRAT</u></b></p> <p><b>Mario Keller</b></p> <p><b>Josef Barth</b></p> <p><b>Petra Hammer</b></p> <p><b>Karl Hohlwein</b></p> <p><b>Michael Brückmann</b></p> <p><b>Martin Meffert</b></p> <p><b><u>VORSTAND</u></b></p> <p><b>Ulrich Nonn</b></p> <p><b>Helmut Kleinhans</b></p> <p><b>Dieter Hammer</b></p>

## Kennzahlen

		2022	2021	2020
<b>Ergebnis</b>				
Umsatzerlöse				
-aus Hausbewirtschaftung	TEUR	2.537.477,39	2.506.895,00	2.465.640,75
Rohergebnis	TEUR	1.245.143,82	1.270.142,10	1.531.958,19
<b>Bilanz</b>	TEUR			
Bilanzsumme	TEUR	15.828.327,47	15.607.792,25	15.318.518,12
Eigenkapital	TEUR	14.383.698,74	14.178.482,19	13.964.961,76
Eigenkap.-Quote	%	90,9%	90,8%	91,2%
<b>Wohnungsbewirtschaftung</b>				
Wohnungsbestand		709	709	709
Anzahl WE		148	148	148
durchn. Nettokaltmiete	EUR/qm	3,59	3,53	3,39
Instandh./Modernisierung	EUR/qm	30,47	27,27	36,58
<b>Geschäftsguthaben</b>				
Anzahl Geschäftsanteile		2.238	2.195	2.173
Höhe Geschäftsguthaben	TEUR	346.890,00	340.225,00	336.815,00
Anteile je Mitglied		1,03	1,03	1,03
<b>Fluktationsrate</b>	%	7,19	7,19	7,19
<b>Forderungsausfälle</b>	%	0,0%	0,2%	0,2%

# Geschäftsbericht

## Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

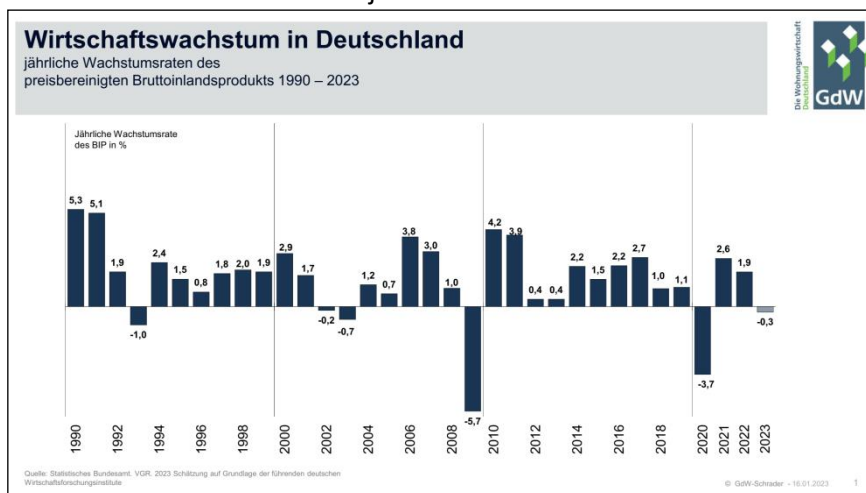
### Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

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 und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

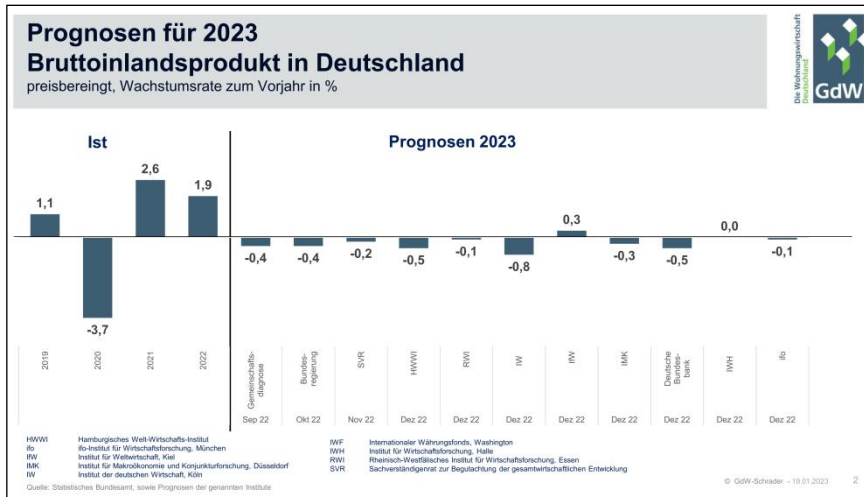
Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.



Die derzeit konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.



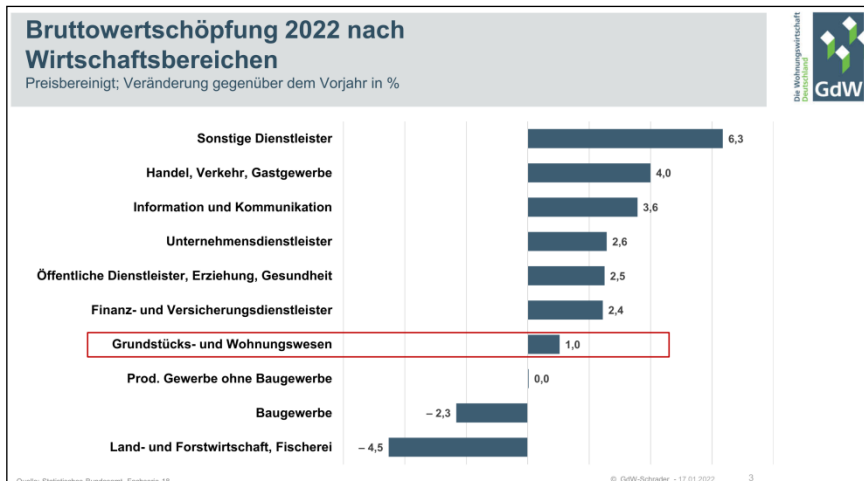
Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

## Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

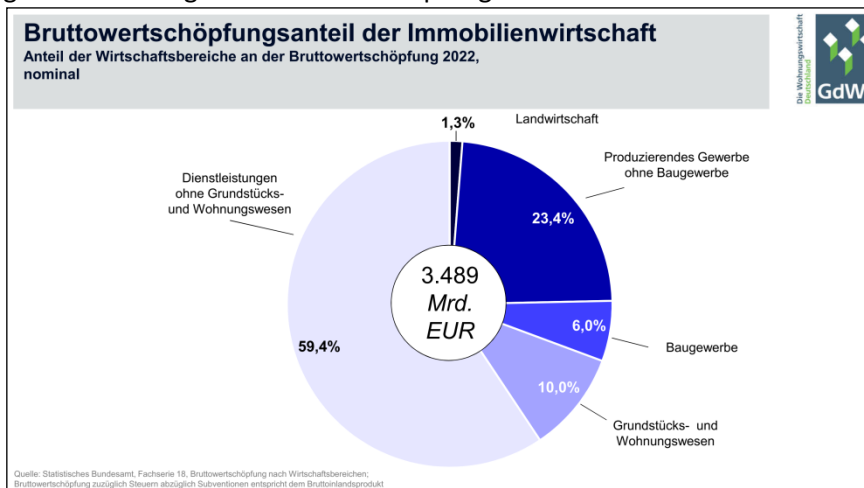
<sup>1</sup> In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.



Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.



Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

## **Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel**

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

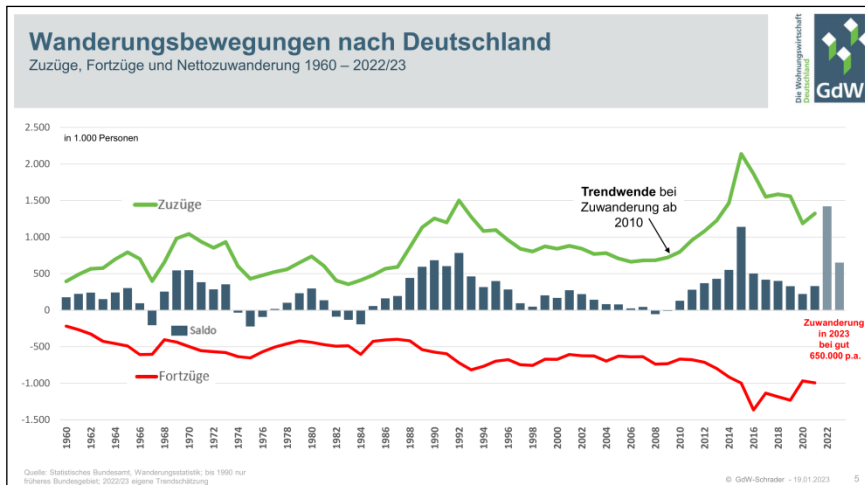
Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte.<sup>2</sup> Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

---

<sup>2</sup> IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebremst, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg.



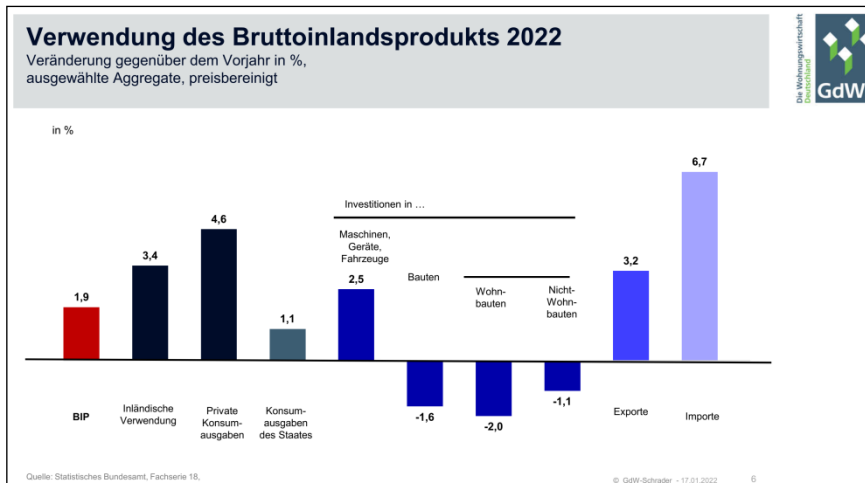
Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>3</sup> Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen. Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2% der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

### Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

<sup>3</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



Weitere Wachstumstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung. .

## Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

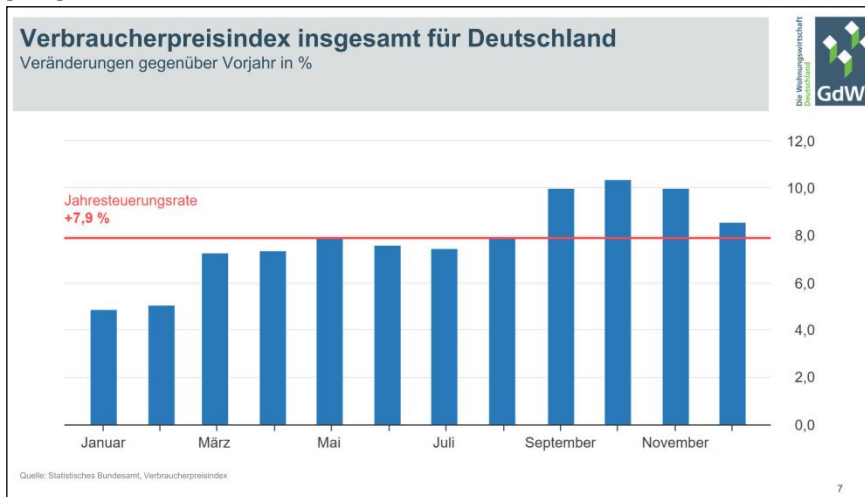
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)</b>							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	<b>-0,3</b>
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	<b>-0,5</b>
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	<b>0,2</b>
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	<b>-3,3</b>
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	<b>-3,9</b>
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	<b>2,2</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	<b>45.660</b>
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	<b>0,2</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	<b>2.530</b>
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	<b>5,5</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

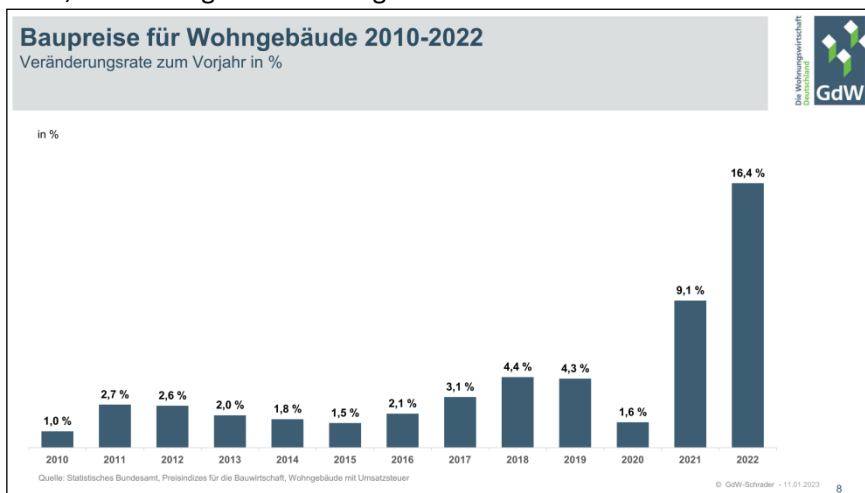
\*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

## Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuigerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.



Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

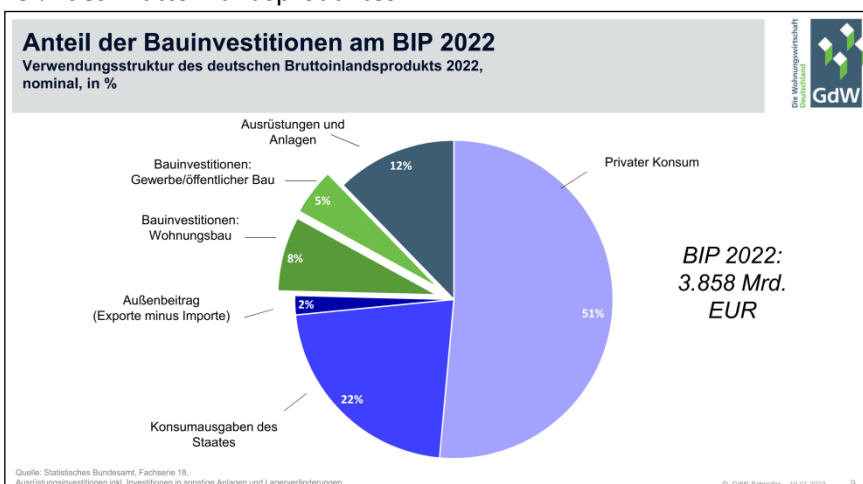
## Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabe-standards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

## Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

### Baugenehmigungen

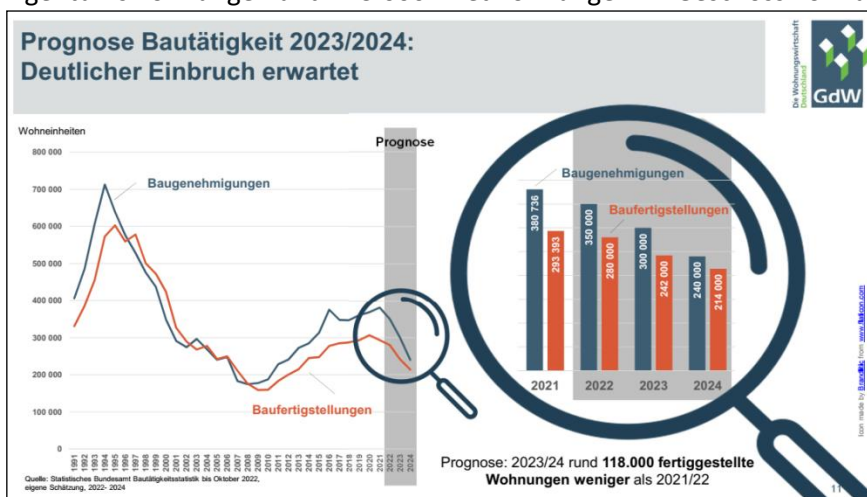
	2021	2022*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	380.736	<b>350.000</b>	<b>-8,1%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	<b>106.000</b>	<b>-15,9%</b>
davon Einfamilienhäuser	93.894	<b>78.000</b>	<b>-16,9%</b>
Zweifamilienhäuser	32.148	<b>28.000</b>	<b>-12,9%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	<b>195.000</b>	<b>0,8%</b>
davon: Eigentumswohnungen	80.813	<b>82.000</b>	<b>1,5%</b>
Mietwohnungen	112.702	<b>113.000</b>	<b>0,3%</b>

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztendlich waren diese im

Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen(+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.



### Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden

die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.



## 1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

---

### Hausbewirtschaftung

---

Die Gemeinn. Wohnungsunternehmen eG wurde im Jahr 1897 als Bau- und Sparverein gegründet. Ziel war und ist eine sichere und sozial verantwortliche Vermietung von Wohnungen an die Mitglieder.

Der Wirkungskreis der Genossenschaft beschränkt sich auf die Kernstadt Limburg a. d. Lahn

Zum Ende des Jahres 2022 hat die Genossenschaft 2.168 Mitglieder und ein Geschäftsguthaben in Höhe von 346.890,00 EUR.

Zum Bilanzstichtag werden 148 Häuser mit 709 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie 111 Garagen und 115 Stellplätze bewirtschaftet. Hinzu kommen die selbst genutzten Büroräume.

Die Wohnfläche betrug am 31.12.2022 unverändert 47.594,89 qm. Von den Bestandswohnungen unterliegen keine Wohnungen den Bestimmungen der öffentlichen Förderung.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Limburg ist auch weiterhin von Wachstum gekennzeichnet. Dies hat eine steigende Nachfrage nach Wohnungen zur Folge.

Von dieser sehr guten Nachfragesituation, insbesondere in den unteren und mittleren Segmenten, profitiert auch unsere Genossenschaft. Die Nutzungsüberlassung unserer Wohnungen erfolgte wiederum ohne nachfragebedingte Leerstände.

Im Jahr 2022 haben wir 10 Wohnungen ganz oder teilweise (insbesondere Bäder und Heizungen) so modernisiert, dass sie zeitgemäßen Anforderungen entsprechen.

Im Berichtsjahr wurden die Wohnungen:

Frankfurter Str. 99, 1. OG rechts  
Hochstr. 13, 1. OG links  
Hochstr. 13, 1. OG rechts  
Oraniensteiner Weg 19, 1. OG links  
Rheinstr. 17, 1. OG rechts  
Moritz-Hilf-Str. 9, Parterre links  
Diezer Str. 116, Parterre rechts  
Galmerstr. 27, Parterre links  
Frankfurter Str. 97, Parterre  
Goethestr. 8, 1. OG links

sowie die

Dacherneuerungen mit Dämmung der:  
Moritz-Hilf-Str. 3 + 5

renoviert/modernisiert.

Der aktivierungspflichtige Aufwand für die Modernisierungsmaßnahmen beträgt zusätzlich zu den Instandhaltungskosten 663,4 TEUR. Die Aktivierung der Modernisierungskosten der Dacherneuerung in der Moritz-Hilf-Str. 3+5 wurden auf die Dachdämmung begrenzt.

Für die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 778,1 TEUR (Vorjahr 749,9 TEUR) aufgewandt.

Die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes ist zum Stichtag 31.12.2022 mit 47 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 4 Wohnungen gesunken.

Die Wohnungswechsel beruhen überwiegend auf Ortswechsel, Umzug innerhalb des eigenen Bestandes, Erwerb von Eigentum sowie Pflegebedürftigkeit älterer Mitglieder.

Neue Wohnungen wurden im Jahre 2022 nicht gebaut und sind auch in den kommenden Jahren nicht geplant.

Die GWU eG hat ihre Tätigkeit im Jahr 2022 an den Markterfordernissen und Mitgliederwünschen ausgerichtet. Dies beschränkte sich im Wesentlichen auf die Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr einen Umsatz aus der Hausbewirtschaftung i. H. v. 2.537.477,39 € gegenüber 2.506.895,00 € im Vorjahr. Die Erhöhung beruht auf den sowie leicht gestiegenen Nutzungsentschädigungen nach Modernisierungen und Neuvermietungen.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft ist gleichbleibend gut. Dabei trägt die anhaltende Nachfrage am Wohnungsmarkt wesentlich bei. Schwerpunkt der Entwicklung bleibt weiterhin die fachgerechte Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungen mit unseren langjährigen Geschäftspartnern.

Nachdem die Verwaltungskosten in den letzten beiden Jahren rückläufig waren, sind sie im Geschäftsjahr um 21,3 TEUR gestiegen. Die Erhöhung beruht in der Hauptsache auf Einmalzahlungen in Höhe von 15 TEUR, gestiegenen Lohnkosten in Höhe von 11,8 TEUR sowie dem Rückgang des Aufwands für Altersversorgung in Höhe von 5,5 TEUR.

## 2. Organe der Genossenschaft/Struktur

Die Mitgliederversammlung als oberstes Organ unserer Genossenschaft findet einmal im Jahr statt. Grundlage der Genossenschaft sind die drei Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Jedes Mitglied der Genossenschaft hat die gleichen Rechte und Pflichten und jede Stimme hat das gleiche Gewicht. Mit dieser wählen die Mitglieder den Aufsichtsrat, der den Vorstand bestellt. Der Prüfungsverband prüft jährlich im Sinne der Mitglieder, ob Aufsichtsrat und Vorstand den genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllen.

Weiterhin berät der Aufsichtsrat den Vorstand und übt die in der Satzung und den gesetzlichen Regelungen entsprechenden Kontrollen aus.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Mario Keller	Vorsitzender
Josef Barth	stv. Vorsitzender
Petra Hammer	Schriftführerin
Martin Meffert	Mitglied
Karl Hohlwein	Mitglied
Michael Brückmann	Mitglied

Der Vorstand besteht aus einem geschäftsführenden Vorstand und zwei nebenamtlichen Vorständen und führt die Geschäfte der Genossenschaft. Die Vorstände sind gleichberechtigt.

Mitglieder des Vorstandes sind:

Ulrich Nonn (geschäftsführender Vorstand)  
Helmut Kleinhans (nebenamtlicher Vorstand)  
Dieter Hammer (nebenamtlicher Vorstand)

Die Organe der Genossenschaft haben über alle, ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalten beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst. Die Betreuung der Mieter durch den Vorstand erfolgte im abgelaufenen Berichtszeitraum in angemessenem Rahmen.

### 3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### Vermögensstruktur

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2022 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	2022 TEUR	%	2021 TEUR	%
<b><u>Anlagevermögen</u></b>				
- Immat.Vermögensgegenstände	45,3	0,3	32,3	0,2
- Sachanlagen	8.802,1	55,6	8.785,8	56,3
- Finanzanlagen	4.737,5	29,9	4.937,5	31,6
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>13.584,9</b>	<b>85,8</b>	<b>13.755,6</b>	<b>88,1</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.243,4</b>	<b>14,2</b>	<b>1.852,2</b>	<b>11,9</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>15.828,3</b>	<b>100,00</b>	<b>15.607,8</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel	1.444,6		1.429,3	
Reinvermögen	14.383,7		14.178,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	14.178,5		13.964,9	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>205,2</b>	<b>1,44</b>	<b>213,6</b>	<b>1,52</b>

Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen 85,8 %, und das Umlaufvermögen 14,2 %. Das Reinvermögen beträgt zum 31. Dezember 2022 14.383,7 TEUR. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um 205,2 TEUR oder 1,44 % erhöht.

## Kapitalstruktur

Kapitalstruktur	2022 TEUR	%	2021 TEUR	%
Eigenkapital	14.383,7	90,9	14.178,5	90,8
Rückstellungen				
- langfristig	711,1	4,5	660,9	4,2
- kurzfristig	16,9	0,1	15,3	0,1
Verbindlichkeiten	716,6	4,5	739,9	4,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	13,2	0,1
Gesamtkapital	15.828,3	100,0	15.607,8	100,0

Die höhere Eigenkapitalausstattung i. H. v. 205,2 TEUR ergibt sich durch den erzielten Jahresüberschuss und die Zunahme der Geschäftsguthaben.

Im Übrigen sind keine wesentlichen Veränderungen bei der Zusammensetzung der Vermögens- und Kapitalanteile eingetreten.

Für 2022 ergibt sich eine Erhöhung des Eigenkapitals um 205,2 TEUR auf 14.383,7 TEUR. Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit und fristgerecht nachkommen. Unter Beachtung aller erkennbaren Einflüsse ergibt sich für 2023 kein zusätzlicher Liquiditätsbedarf.

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2022 eine Gesamtleistung in Höhe von 2.575,9 TEUR, der sich gegenüber dem Vorjahr um 33,5 TEUR erhöht hat.

Umsätze	2022 TEUR	2021 TEUR
Hausbewirtschaftung	2.537,5	2.506,9
Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	38,4	35,5
Gesamtleistung	2.575,9	2.542,4

### Ertragslage

Rentabilitätsberechnung	2022 TEUR	2021 TEUR
Hausbewirtschaftung	179,7	185,7
Finanzergebnis	23,2	28,8
Mitgliederbetreuung	-3,9	-3,9
ordentliches Ergebnis	199,0	210,6
sonstiges Ergebnis	0	0
Ergebnis vor Steuern	199,0	210,6
Körperschaftsteuer (+=Erstattung Vorjahre, - = Zahlung)	-1,4	+2,2
Jahresüberschuss	197,6	212,8

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 197,6 TEUR ab.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss um 15,2 TEUR verringert. Diese Verringerung resultiert insbesondere aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung und dem Finanzergebnis.

## 4. Weitere Entwicklung

### Instandhaltung/Modernisierung

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Innenausstattung der Wohnungen. Die durchgeführten Tätigkeiten betreffen den Einbau von Gasetagenheizungen, die Modernisierung der Elektro- und Sanitärinstallation, die Erneuerung der Türen sowie Fliesenarbeiten. Für die kommenden 3 Jahren hat der Vorstand für die Modernisierungen und Instandhaltungen der Wohnungen 4,2 Millionen Euro eingeplant.

### Wirtschaftsplan

Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 weist einen Überschuss nach Steuern aus ordentlicher Rechnung von 207,3 TEUR aus, der sich aus folgenden Leistungsbereichen ergibt:

	TEUR
Hausbewirtschaftung	158,8
Finanzergebnis	48,0
Mitgliederbetreuung	-3,0
sonstiges Ergebnis	5,0
Steuern vom Einkommen	1,5
Ordentliches Ergebnis	207,3

## 5. Prognose, Chancen und Risikobericht

Als reine Vermietungsgenossenschaft erzielen wir unsere Umsätze fast ausschließlich aus der Überlassung von Wohnungen unseres eigenen Bestandes. Daher hat die Sicherung der entsprechenden Mieteinnahmen sowie eine sorgfältige Planung der Ausgaben die höchste Priorität.

Als wesentliches Planungswerkzeug dient ein dreijähriger Wirtschafts- und Finanzplan. Für die Risikofrüherkennung werden im Rahmen des internen Kontrollsystems Monatsberichte, Quartalsabschlüsse und kurzfristige Erfolgsrechnungen genutzt.

Hierdurch werden die wesentlichen Vermietungs-, Liquiditäts- und Kostenrisiken überwacht.

Insgesamt sind derzeit keine Chancen und Risiken erkennbar, die sich auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft in besonderem Maße auswirken.

Durch Modernisierungen im eigenen Bestand und gewissenhafte Instandhaltungen werden die Leerstandrisiken minimiert.

Ein nennenswertes Risiko ist nicht erkennbar.

Das Ausfallrisiko von Nutzungsentschädigungen bleibt gering.



## 6. sonstige Vorgänge

Die gesamten Verwaltungsarbeiten und das Rechnungswesen wurden über die hauseigene EDV-Anlage, die einem Cloud-System angeschlossen ist, abgewickelt.

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Angestellten nicht geändert.

## 7. Betreuung der Mitglieder

Unsere Mitglieder werden auch weiterhin umfangreich betreut. Die Betreuung erfolgt sowohl durch den Vorstand als auch durch unsere Mitarbeiterinnen, die Ihnen täglich zur Verfügung stehen.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit. Des Weiteren gilt der Dank auch dem Aufsichtsrat für die jederzeit vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## Bilanz zum 31.12.2022

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	45.305,51	45.305,51	32.303,37
Summe A.I.			32.303,37
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.802.132,21		8.785.794,21
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,65		10,65
Summe A.II.		8.802.142,86	8.785.804,86
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.535.000,00		4.035.000,00
2. Andere Finanzanlagen	202.500,00		902.500,00
Summe A.III.		4.737.500,00	4.937.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>13.584.948,37</b>	13.755.608,23
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	509.229,11		511.301,90
Summe B.I.		509.229,11	511.301,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.149,52		1.031,48
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistung*	553,68		231,70
3. Sonstige Vermögensgegenstände	173.860,36		167.482,93
Summe B.II.		175.563,56	168.746,11
III. Flüssige Mittel und Bauspardarlehen			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.549.792,87	1.105.754,57
Guthaben bei Kreditinstituten		2.234.585,54	1.785.802,58
Summe B.			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
b) Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.793,56		
Summe C.		8.793,56	66.381,44
• Im Vorjahr unter sonst. Vermögensgegenstände ausgewiesen			
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>15.828.327,47</u></b>	<b><u>15.607.792,25</u></b>

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder	4.030,00		3.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	346.890,00		340.225,00
		350.920,00	343.325,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	859.718,39		859.718,39
2. Bauerneuerungsrücklage*	7.157.322,10		7.058.511,33
3. Andere Ergebnismrücklagen**	<u>6.015.738,25</u>		<u>5.916.927,47</u>
Summe A.III.		14.032.778,74	<u>13.835.157,19</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	197.621,55		212.745,43
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	197.621,55		212.745,43
Summe A.IV.		0,00	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>14.383.698,74</b>	<b>14.178.482,19</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	711.130,00		660.835,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>16.850,00</u>		<u>15.350,00</u>
Summe B.		727.980,00	676.185,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.042,03		0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	561.836,55		550.171,18
3. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	17.123,60		6.562,49
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.674,75		95.704,66
5. Sonstige Verbindlichkeiten	96.906,82		87.457,21
Summe C.		716.583,75	739.895,54
D. Rechnungsabgrenzungsposten	64,98		13.229,52
Summe D.		64,98	13.229,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>15.828.327,47</u></b>	<b><u>15.607.792,25</u></b>

\* davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 98.810,77 (Vorjahr: 106.372,72 EUR)

\*\* davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 98.810,78 (Vorjahr: 106.372,71 EUR)

\*\*\* davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: 0,00)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)

# Gewinn & Verlustrechnung 2022

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.537.477,39	2.506.895,00
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestandes an unfertige Leistungen		2.072,79	4.078,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		25.514,09	21.084,05
4. Sonstige betriebliche Erträge		14.974,24	10.264,33
Summe Ziffer 1 – 4	2.575.892,93		
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung			
(a) Betriebskosten		552.682,24	553.163,80
(b) Instandhaltungskosten		778.051,53	749.854,98
(c) Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.320,55	15,34
Summe Ziffer 5	1.332.054,32		1.303.034,12
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.243.838,61</b>		<b>1.239.287,98</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		212.812,38	185.990,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung*		79.869,56	85.355,27
Summe Ziffer 6	292.681,94		271.345,94
7. Abschreibungen auf immaterielle VG des Anlagevermögens und Sachanlagen		657.881,83	667.616,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		104.020,00	86.116,67
Summe Ziffer 7 - 8	761.901,83		1.025.078,77
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Anlagevermögens		14.753,50	18.831,88
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.825,26	23.764,03
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	19.002,09
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.358,00	13.762,00
Summe Ziffer 9 - 12	23.220,76		9.831,82
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			
Summe Ziffer 1 – 12	212.475,60		224.041,03
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.401,04	2.157,41
15. Sonstige Steuern**		13.453,01	13.453,01
Summe Ziffer 14 – 15	14.854,05		11.295,60
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	197.621,55		212.745,43
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		197.621,55	212.745,43
18. Bilanzgewinn	0,00		0,00

\*davon aus Altersversorgung: EUR 43.342,62 (Vorjahr 52.636,73: EUR)

\*\* Grundsteuer umlagefähig in Höhe von EUR 30.854,12 wurden im Vorjahr umgegliedert von sonstigen Steuern in Betriebskosten

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und Darstellung der Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Die Gemeinn. Wohnungsunternehmen eG, 65549 Limburg, Hochstr. 12, ist im Genossenschaftsregister mit der Nummer GenR118 beim Registergericht Limburg zum 18.03.1897, eingetragen und hat Ihren Sitz in Limburg a. d. Lahn.

#### 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gemeinn. Wohnungsunternehmen eG Limburg für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

#### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

##### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen.

Die Wohnbauten werden wie folgt abgeschrieben:

- bei Altbauten von 100 Jahr
- bei Neubauten von 80 Jahren
- bei Garagen von 50 Jahren

Soweit die betreffenden Gebäude bereits in voller Höhe abgeschrieben sind, wird bei einer Nachaktivierung von einer Restnutzungsdauer von 20 Jahre ausgegangen. Im Geschäftsjahr wurde vom Wahlrecht des Wechsels der AfA-Art von degressiver Abschreibung auf lineare Abschreibungen bei Wohnbauten Gebrauch gemacht.

- immaterielle Vermögensgegenstände sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Abschreibungssätzen zwischen 20,0 - 33,3 % gem. § 7 Abs. 1 EStG.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter gemäß § 6 Abs. 2a EStG existieren nicht.

Die Finanzanlagen wurden gem. § 253 HGB zu Anschaffungskosten angesetzt. Auf die Finanzanlagen wurden keine außerordentlichen Abschreibungen vorgenommen (im Vorjahr: 19.002,09 €).

### **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) wurden zu den angefallenen Kosten bilanziert. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag angesetzt

### **Rückstellungen**

Die Pensionsrückstellung ist mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ mit einem Rechnungszinsfuß von 1,78 % sowie eine Gehaltsdynamik von 3 % und eine Rentendynamik von 1,5% in der Handelsbilanz zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für die Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie die sonstigen Rückstellungen für Aufbewahrung wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## I. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagegitter dargestellt

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um die neu erworbene wohnungswirtschaftliche Software

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten setzen sich wie folgt zusammen:

	WE	GA	SE	Buchwert
Vor dem 20.6.1948 erstellte Wohnungen	377		2	3.925.026,98
Nach dem 20.6.1948 erstellte Wohnungen	<u>332</u>	<u>111</u>	<u>1</u>	<u>4.877.105,23</u>
	<u>709</u>	<u>111</u>	<u>3</u>	<u>8.802.132,21</u>

Unser Geschäftsanteil bei der Vereinigten Volksbank eG Limburg beträgt 2.500,00 EUR (Haftsumme: 2.500,00 EUR). Mit einer Inanspruchnahme aus der Haftung ist nicht zu rechnen.

In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem gegenüber werden die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position „erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

Die Forderungen aus Vermietung und die sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von > 1 Jahr	Vorjahr
<b>Forderungen aus Vermietung</b>	1.149,52	0,00	1.031,48
<b>Forderungen aus LuL</b>	553,68	0,00	0,00
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	173.860,36	158.236,68	167.714,63
	<u>175.563,56</u>	<u>158.236,68</u>	<u>168.746,11</u>

Die sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr beziehen sich ausschließlich auf die Zinsforderungen einer in 2015 abgeschlossenen, sicherheitsorientierten Kapitalanlage.

Demgegenüber sind im Verbindlichkeitspiegel unter Punkt 5. Pass. RAP die Kosten der Kapitalanlage aufgeführt. Auch dieser Posten wird über einen Zeitraum von 10 Jahren fortgeschrieben.



# Anlagespiegel

## Anlagespiegel nach § 284 Abs. 3 HGB Anlagespiegel inkl. Fremdkapitalzinsen für 2022

### Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibun- gen	Umbuchun- gen	Stand 31.12.2022
Immaterielle Verm.GG	65.868,70	23.855,45	0,00	0,00	0,00	89.724,15
<u>Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	19.144.521,01	663.366,52	0,00	0,00	0,00	19.807.887,53
BGA	64.636,68	0,00	0,00	0,00	0,00	64.636,68
<u>Finanzanlagen</u>						
1. Wertpapiere	4.089.252,94	1.200.000,00	700.000,00	0,00	0,00	4.589.252,94
2. Andere Finanzanlagen	902.500,00	0,00	700.000,00	0,00		202.500,00
<b>Summe:</b>	<b><u>24.266.779,33</u></b>	<b><u>1.887.221,97</u></b>	<b><u>1.400.000,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>24.754.001,30</u></b>

	Stand 01.01.2022	Veränd. i. Z. m. Abgängen	Veränd. i. Z. m. Umbuchungen	Abschreibungen des Gj.	Zuschreibungen	Stand 31.12.22	Buchwert Stand 31.12.22	Buchwert Stand 01.01.2022	Im Gj. aktivierte Fremdzinsen	
Immaterielle Verm.GG	33.565,33	0,00	0,00	10.853,31	0,00	44.418,64	45.305,51	32.303,37	0,00	
<u>Sachanlagen</u>										
Grundstücke mit Wohnbauten	10.358.726,80	0,00	0,00	647.028,52	0,00	11.005.755,32	8.802.132,21	8.785.794,21	0,00	
BGA	64.626,03	0,00	0,00	0,00	0,00	64.626,03	10,65	10.65	0,00	
<u>Finanzanlagen</u>										
1. Wertpapiere	54.252,94	0,00	0,00	0,00	0,00	54.252,94	4.535.000,00	4.035.000,00	0,00	
2. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202.500,00	902.500,00	0,00	
<b>Summe:</b>	<b><u>10.511.171,10</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>657.881,83</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>11.169.052,93</u></b>	<b><u>13.584.948,37</u></b>	<b><u>13.755.608,23</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	

# ANHANG

Bei der Position „Wertpapiere des Anlagevermögens“ handelt es sich um eine im Jahr 2015 abgeschlossene Rentenversicherung mit Garantieverzinsung i. H. v. 1.000,00 TEUR. Ebenfalls in dieser Position verbucht sind verschiedene Anleihen sowie Deka-Fonds i. H. v. insgesamt 3.535,00 TEUR mit gestaffelten Fälligkeiten.

Die Position „Andere Finanzanlagen“ enthält eine nachrangige Einlage in Höhe von TEUR 200 sowie eine Beteiligung bei der Volksbank Limburg in Höhe von TEUR 2,5. Ein Sparkassenkapitalbrief i. H. v. 700 TEUR wurde fällig. Hiervon wurden 500 TEUR in Wertpapieren angelegt und dementsprechend in „Wertpapiere des Anlagevermögens“ umgegliedert.

Die Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten im wesentlichen Guthaben aus laufenden Konten und Festgeldguthaben.

Der gesetzlichen Rücklage wurde auch im Geschäftsjahr 2022 kein Betrag eingestellt, da der gemäß Satzung § 39 Abs. 2 festgelegte Betrag erreicht ist.

Der Bauerneuerungsrücklage sowie den anderen Ergebnismrücklagen wurden aus dem Jahresüberschuss 2022 jeweils 50%, das entspricht einem Betrag von 98.810,77 EUR bzw. 98.810,78 in die anderen Rücklagen, zugeführt.

Zum 31.12.2022 wurden gemäß Gutachten 50.295,00 EUR der Pensionsrückstellung zugeführt. Der Zinsanteil hierzu wurde mit 12.358,00 EUR ermittelt und unter sonstigem Zinsaufwand verbucht. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen 7 Geschäftsjahre beträgt die Soll-Rückstellung 749.709,00 EUR. Der Unterschiedsbetrag beträgt 38.579,00 EUR und ist ausschüttungsgesperrt.

Bei den „sonstigen Rückstellungen“ handelt es sich um zu erwartende Prüfungskosten für das Jahr 2022 i. H. v. 11.000,00 EUR sowie Steuerberatungskosten für das Jahr 2021 + 2022 i. H. v. jeweils 1.500,00 EUR. Für Archivierungskosten wurden, wie in den vergangenen Jahren, 2.850,00 EUR passiviert.

Bei den erhaltenen Anzahlungen handelt es sich ausschließlich um Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnenden Betriebskosten.

Unter Verbindlichkeiten aus Kautionsleistungen sind fünf Kautionsleistung für Rückbauverpflichtungen verbucht.

Unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Zahlungen an Handwerker zum Jahresende getätigt worden, die erst im Folgejahr vom Kreditinstitut belastet wurden.

Die Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen weist offenstehende Handwerkerrechnungen und sonstigen Leistungen per 31.12.2022 aus.

Unter sonstigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen anteilige Verbindlichkeiten aus Abschluss- und Verwaltungsgebühren für die im Geschäftsjahr 2015 erfolgte Anlage in einen Rentenversicherungsfonds ausgewiesen.

# ANHANG

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel  
(Vorjahreswerte in Klammern)

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

<u>Verbindlichkeiten</u>	Gesamt	davon Restlauf- zeit bis 1 Jahr	davon Restlauf- zeit über 1 bis 5 Jahre	davon Restlauf- zeit über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.042,03 (0,00)	16.042,03 (0,00)	0,00	0,00
2. erhaltene Anzahlungen	561.836,55 (550.171,18)	561.836,55 (550.171,18)	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.123,60 (6.562,49)	17.123,60 (6.562,49)	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.674,75 (95.704,66)	24.674,75 (95.704,66)	0,00	0,00
5. sonstige Verbindlichkeiten + pass. RAP	96.971,80 (100.686,73)	1.728,37 (14.314,52)	95.243,43 (0,00)	0,00 (86.372,21)
<b>Insgesamt:</b>	<b>716.648,73</b>	<b>621.405,30</b>	<b>95.243,43</b>	<b>0,00</b>
<b>(Vorjahr)</b>	<b>(753.125,06)</b>	<b>(666.752,85)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(86.372,21)</b>

## II. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Von den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

Sollmieten (abzgl. Erlösschmälerungen)	EUR 2.024.831,74
Umlagen (abgerechnet)	<u>EUR 512.645,65</u>
Gesamt	EUR 2.537.477,39

Die Bestandsveränderung setzt sich wie folgt zusammen:

Bestandserhöhung bei Betriebskosten	EUR 509.229,11
Bestandsminderung bei Betriebskosten	<u>EUR 511.301,90</u>
Bestandsveränderung/Minderung	EUR -2.072,79

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Gestattungsgebühren, Kostenerstattungen und Eintrittsgelder enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung verteilen sich auf die folgenden Posten:

➤ Betriebskosten	EUR 552.682,24
➤ Instandhaltungskosten	EUR 778.051,53
➤ Erbbauzinsen und andere Aufwendungen	<u>EUR 1.320,55</u>
Gesamt	EUR 1.332.054,32

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 104.020,00 EUR betreffen ausschließlich sächliche Verwaltungskosten

In den sächlichen Verwaltungsaufwendungen wurde eine Spende i. H. v. 2.500,00 EUR an „Aktion Deutschland hilft für „Nothilfe Ukraine“ verbucht.

Die Zinserträge wurden aus der Anlage von Wertpapieren und Investmentfonds erzielt. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten ausschließlich den Zinsanteil der Pensionsrückstellungen i. H. v. 12.358,00 EUR (i. Vj. 13.762,00 EUR).

Bei den „Steuern vom Einkommen“ handelt es sich um Körperschaftssteuervorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2022. Unter den sonstigen Steuern wurden die Grundsteuer und die Kfz-Steuer ausgewiesen.

### III. SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigter Arbeitnehmer betrug:

2 kaufmännische Angestellte (halbtags)

Die Veränderungen der Mitglieder und Geschäftsanteile für das Berichtsjahr 2022 stellt sich wie folgt dar:

	<b>Zahl der Mitglieder</b>	<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b>
<b>Anfang 2022</b>	2.125	2.195
<b>Zugang 2022</b>	77	82
<b>Abgang 2022</b>	34	39
<b>Ende 2022</b>	2.168	2.238

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.665,00 EUR erhöht.

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

Der zuständige Prüfungs-  
verband ist der:

VdW südwest  
Verband der Südwestdeutschen Woh-  
nungswirtschaft e.V.  
Franklinstraße 62  
60486 Frankfurt

Der Vorstand setzt sich  
zusammen aus:

Ulrich Nonn (geschäftsführend)  
Helmut Kleinhaus  
Dieter Hammer

Der Aufsichtsrat besteht  
aus:

Mario Keller	Vorsitzender
Josef Barth	stellv. Vorsitzender
Petra Glaser (bis 27.04.2022)	
Petra Hammer (seit 28.04.2022)	
Karl Hohlwein	
Michael Brückmann	
Martin Meffert	

Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber Organmitgliedern bestanden weder im Geschäftsjahr, zum Bilanzstichtag noch jetzt.

Der Jahresüberschuss i. H. v. 197.621,55 EUR wurde bei Bilanzaufstellung am 07.03.2023 auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 07.03.2023 in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Der Bilanzgewinn beträgt 0,00 EUR.

Limburg, 07.03.2023  
DER VORSTAND

Ulrich Nonn

Helmut Kleinhaus

Dieter Hammer

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Aufsichtsrat in vier Sitzungen durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die aktuelle Situation der Genossenschaft unterrichtet. Fragen zur Geschäftspolitik, Unternehmensplanung, wirtschaftliche Entwicklung und strategische Ausrichtung der Genossenschaft wurden eingehend und einvernehmlich besprochen. Der Wirtschaftsplan 2023 und die Berichte des Prüfungsausschusses wurden ausführlich behandelt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat vier regelmäßige Geschäftsprüfungen, eine Jahresabschlussprüfung, eine unvermutete Kassenprüfung und eine Kassenbestandsaufnahme am 28.12.2022 durchgeführt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Als Ergebnis der pflichtgemäßen Prüfung wird bestätigt, dass

- a) die Bücher ordnungsgemäß geführt werden
- b) die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind
- c) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt wird
- d) dass laut Satzungsänderung kein Lagebericht erstellt werden muss und
- e) keine Einwendungen erhoben werden.

Über die Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand und der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung vom 07.03.2023 beschlossen.

Der Bau- und Wohnungsausschuss hat bei der Besichtigung von Wohnungen und sonstigen Anlagen teilgenommen.

Limburg, den 14.03.2023

DER AUFSICHTSRAT



Mario Keller  
-Vorsitzender-