



Gut und sicher wohnen

Geschäftsbericht 2022

**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER HEIMATVERTRIEBENEN
FRANKFURT (MAIN) EG**

Inhaltsangabe

Organe

Überblick

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung
- Geschäftsjahr 2022-

Anhang - Geschäftsjahr 2022 -

Bericht des Aufsichtsrates

Verwaltungsorgane der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Dr. jur. Hans-Joachim Keller
Vorsitzender

Carlo Giesen
stellv. Vorsitzender

Hartmut Kluge bis 10.02.2023

Harald Laschtufka

Prüfungsausschuss

Hartmut Kluge

Bauausschuss

Harald Laschtufka

Carlo Giesen

Vorstand

Jochen Ritschel
-Vorsitzender-

Harald Schweißguth

Überblick

Gemeinnützige Wohnungsbau- genossenschaft der Heimatver- triebenen Frankfurt (Main) eG	60594 Frankfurt/Main Große Rittergasse 8
gegründet am	9. August 1949
eingetragen beim Registergericht Nr. 714	Amtsgericht Frankfurt/M.
Zahl der Mitglieder zum 31. Dezember 2022	614 Mitglieder
Höhe des Geschäftsanteiles	€ 310,00
Anzahl der Geschäftsanteile zum 31. Dezember 2022	1.555 Geschäftsanteile
Höhe des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2022	€ 476.904,20
Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022	€ 13.247.384,08

Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

**für das
Geschäftsjahr 2022**

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände 1.385,75 1.893,62

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 9.841.528,72 10.119.928,72

Betriebs- und Geschäftsausstattung 35.316,00 41.024,00

Anlagen im Bau 245.356,82 0,00

10.122.201,54

Anlagevermögen insgesamt 10.123.587,29 10.162.846,34

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen 600.751,09 602.665,42

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung 2.944,63 462,59

Sonstige Vermögensgegenstände 5.413,25 8.357,88 3.535,28

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 2.512.143,34 2.795.517,00

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten 2.544,48 1.014,86

Bilanzsumme 13.247.384,08 13.566.041,49

Passivseite**31.12.2022**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.890,00		20.460,00
von gekündigten Anteilen	0,00		0,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>476.904,20</u>	513.794,20	<u>473.804,20</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 5.145,80 (i.V. Euro 3.595,80)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	970.000,00		970.000,00
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,0; i.V. Euro 0,00)			
Bauerneuerungsrücklage	4.856.408,45		5.122.400,36
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 4.008,09 i.V. Euro 9.908,01)			
(davon im Geschäftsjahr entnommen: Euro 270.000,00 i.V. aus Jahresüberschuss eingestellt: Euro 50.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.250.000,00</u>	11.076.408,45	<u>5.250.000,00</u>
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00 i.V. eingestellt: Euro 50.000,00)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss			104.008,09
Jahresfehlbetrag	260.030,94		
Entnahme aus den Rücklagen	270.000,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>		<u>100.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt:		11.600.171,71	11.840.672,65
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	<u>83.900,00</u>	83.900,00	<u>67.274,11</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	777.100,82		843.303,93
Erhaltene Anzahlungen	597.510,00		616.329,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.381,50		9.500,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80.796,72		105.668,59
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>97.523,33</u>	1.563.312,37	<u>83.291,72</u>
(davon aus Steuern: Euro 4.877,62 Euro; Vorjahr: Euro 4.545,42)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: Euro 943,32 i.V. Euro 938,48)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		<u>13.247.384,08</u>	<u>13.566.041,49</u>

**Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.964.195,62	2.917.171,52
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen Leistungen (i.V. Erhöhung))		-1.914,33	9.113,80
Sonstige betriebliche Erträge		16.633,16	5.972,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.320.874,48	1.958.490,70
Rohergebnis		658.039,97	973.767,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	328.802,98		299.600,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung; davon für Altersversorgung (€ 7.194,63 i.V.€ 7.194,08)	71.535,32	400.338,30	73.633,81
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		291.305,00	294.838,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		112.586,63	86.779,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		399,10	45,21
Erträge Versicherung		2.457,30	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.412,79	23.679,62
Steuern vom Einkommen		2.699,72	-916,81
Ergebnis nach Steuern		-167.446,07	196.197,28
Sonstige Steuern		92.584,87	92.189,19
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-260.030,94	104.008,09
Einstellung in Ergebnismrücklagen		0,00	100.000,00
Entnahme aus den Rücklagen		270.000,00	0,00
Bilanzgewinn		9.969,06	4.008,09

Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt (Main) eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richten sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB in Verbindung mit § 335 HGB wurden die Vergleichszahlen des Vorjahres vermerkt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den angefallenen Fremdkosten und Eigenleistungen. Eine Aktivierung von Eigenleistungen wurde im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden vorgenommen auf:

Immaterielle Vermögensgegenstände mit 33,33 %.

Wohngebäude, nach der Restnutzungsmethode, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Im Rahmen von energetischen Komplettanierungen wurden wegen der erheblichen Verbesserung der Bausubstanz in folgenden Objekten die planmäßige Abschreibung wie folgt verändert:

Objekt Basaltstraße im Geschäftsjahr 2010, von 27 Jahre auf 50 Jahre Restnutzungsdauer.

Objekt Goethestraße 53/55/57 im Geschäftsjahr 2011, von 35 Jahre auf 50 Jahre Restnutzungsdauer.

Objekt Bernadottestraße 46/48 im Geschäftsjahr 2013, von 31 Jahre auf 50 Jahre Restnutzungsdauer.

Objekt An der Wolfsweide 8/10/12 im Geschäftsjahr 2014, von 38 Jahre auf 50 Jahre Restnutzungsdauer.

Objekt Große Rittergasse 8 im Geschäftsjahr 2018, von 23 Jahre auf 50 Jahre Restnutzungsdauer.

Außenanlagen werden auf 20 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung, unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 10 bis 25 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden nach den steuerlichen Vorschriften in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich zusammen aus Fremdkosten für Betriebskosten, angefallene Grundsteuer sowie Eigenkosten in Form von Löhnen für Hauswarte.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ist zum Nennwert durchgeführt, dabei wurden allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, sind zum Nominalbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

C. Erläuterung zur Bilanz

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Betriebssoftware und Anwenderprogramme.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagespiegel dargestellt.

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €
		€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	33.862,06	1.795,92				35.657,98
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.814.809,80	0,00				17.814.809,80
Anlagen im Bau – Rebenstr. 3	245.356,82	0,00				245.356,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.326,16	4.893,21	1.291,97			124.927,40
	17.936.135,96	250.250,03	1.291,97			18.185.094,02
Anlagevermögen insgesamt	17.969.998,02	252.045,95	1.291,97			18.220.752,00

Abschreibungen

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2022 €
31.968,44	2.303,79				34.272,23	1.893,62	1.385,75
7.694.881,08	278.400,00				7.973.281,08	10.119.928,72	9.841.528,72
0,00	0,00				0,00	0,00	245.356,82
80.302,16	10.601,21	1.291,97			89.611,40	41.024,00	35.316,00
7.775.183,24	289.001,21	1.291,97			8.062.892,48	10.160.952,72	10.122.201,54
7.807.151,68	291.305,00	1.291,97			8.097.164,71	10.162.846,34	10.123.587,29

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2021. In den noch nicht abgerechneten sonstigen Betriebskosten sind 13.164,82 Euro (im Vorjahr 13.338,12 Euro) Hauswartlöhne enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	Euro	Euro
Forderungen aus		
Vermietung	2.944,63	0,00
(im Vorjahr)	(462,59)	(0,00)
Sonstige		
Vermögensgegenstände	5.413,25	0,00
(im Vorjahr)	(3.535,28)	(0,00)
	<u>8.357,87</u>	<u>0,00</u>
(im Vorjahr)	(3.997,87)	(0,00)

Die Zusammensetzung der ErgebnISRücklagen stellt sich wie folgt dar:

ErgebnISRücklagen	Euro	11.076.408,45
	Euro	(11.342.400,36)

Entwicklung:

	Gesetzliche Euro	Bauerneuerung Euro	Andere Ergebnis- Rücklage
Stand 01.01.2022	970.000,00	5.122.400,36	5.250.000,00
Entnahme 1)		270.000,00	
Zuweisung 2)	0,00	4.008,09	0,00
Stand 31.12.2022	970.000,00	4.856.408,45	5.250.000,00

Entnahme 1) Entnahme aus der Rücklage bei Aufstellung des Jahresabschlusses.

Zuweisung 2) Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2021 gem. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 09.03.2023.

Rückstellungen

Bei den Sonstigen Rückstellungen handelt es sich in der Hauptsache um die eigenen Kosten der Erstellung des Jahresabschlusses sowie die zurückgestellten Urlaubsansprüche. Für nicht durchgeführte Instandhaltungen konnten im Geschäftsjahr keine Rückstellungen gebildet werden, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorlagen.

Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	insgesamt Euro	davon Restlaufzeiten			Davon gesichert Euro	Art der Siche- rung
		unter 1 Jahr Euro	1-5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	777.100,82 (843.303,93)	67.599,54 (65.202,25)	709.501,28 (778.101,68)	0,00 (00,00)	777.100,82 (843.303,93)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	597.510,00 (616.329,50)	597.510,00 (616.329,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.381,50 (9.500,99)	10.381,50 (9.500,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80.796,72 (105.668,59)	80.796,72 (105.668,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	97.523,33 (83.291,72)	97.523,33 (83.291,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Summe Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.563.312,37 (1.658.094,73)	853.811,09 879.993,05	709.501,28 778.101,68	0,00 0,00	777.100,82 843.303,93	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten und Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten.

Die Bestandserhöhung bei den unfertigen Leistungen weist den Differenzbetrag von noch nicht abgerechneten Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten gezahlte Eintrittsgelder, Auflösung von Rückstellungen, Gutschriften aus Kostenerstattungen, Vereinnahmung von verjährten Verbindlichkeiten sowie Bonuserstattungen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen die Hausbewirtschaftung.

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag handelt es sich um vorausgezahlte Körperschaftsteuer für die gewerbliche Vermietungen (partielle Steuerpflicht).

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um gezahlte Grundsteuern sowie Kfz-Steuern für den Geschäftswagen.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 10 Arbeitnehmer beschäftigt.

Hiervon entfallen auf

- Büroangestellte	halbtags	2
- Büroangestellter	Vollzeit	1
- Hauswarte, Reinigungskraft		7
(Geringfügige Beschäftigung)		

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	641 Mitglieder mit	1584 Anteilen
abzüglich Todes frühere Jahre	3 Mitglieder mit	6 Anteil
Berichtigter Anfangsbestand	638 Mitglieder mit	1578 Anteilen
Zugänge 2022	25 Mitglieder mit	25 Anteilen
Zeichnung weiterer Anteile		63 Anteilen
Übertragungen	3	19 Anteilen
	666 Mitglieder mit	1685 Anteilen
Abgänge 2022	-52 Mitglieder mit	-130 Anteilen
Mitgliederstand am 31.12.2022	614 Mitglieder mit	1555 Anteilen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt zum Ende des Geschäftsjahres

476.904,20 Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.100,00 Euro erhöht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, bestehen in Höhe von rd. 1,0 Mio. € aus Bau- und Modernisierungstätigkeit.

Die bereits 2021 absehbaren negativen Entwicklungen durch die Corona Pandemie wirken weiter fort. Hinzu kommen die Entwicklungen hinsichtlich klimapolitischer Entscheidungen, die eine weitere Verschärfung der Gesetze nach sich zieht. Demzufolge werden die Wohnungsunternehmen verpflichtet, immer mehr energetische Maßnahmen durchzuführen.

Unser satzungsgemäßer Auftrag, Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen zu Verfügung zu stellen, wird hierdurch deutlich erschwert. Dies nicht zuletzt wegen des Ukraine-Krieges, der zu einen erheblichen Anstieg der Preise für Baumaterialien, Handwerkerstundenlöhne und Energie geführt hat.

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wird durchgeführt durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstraße 52, 50485 Frankfurt/Main.

Die Genossenschaft ist beim Registergericht Amtsgericht Frankfurt/Main unter der Nr. 714 eingetragen.

Mitglieder des Vorstandes

Jochen Ritschel (Vorsitzender) und Harald Schweißguth

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. jur. Hans-Joachim Keller Vorsitzender

Carlo Giesen stellv. Vorsitzender

Hartmut Kluge bis 10.02.2023

Harald Laschtufka

Ergebnisverwendung

Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 9.969,06 Euro der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Frankfurt/Main, den 31. Dezember 2022
08. November 2023

DER VORSTAND

Jochen Ritschel

Harald Schweißguth

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2022 seinen Aufsichtspflichten gemäß Gesetz und Satzung nachgekommen.

Soweit Beschlüsse allein dem Aufsichtsrat oblagen, hat er diese in einer eigenen Sitzung beraten und gefasst.

Wegen der Coronavirus-Pandemie konnten aber nicht, wie sonst üblich, alle Sitzungen in Form von Präsenzveranstaltungen abgehalten werden. Bei Sachverhalten, bei denen eine Abstimmung nötig waren, sind diese entweder in Form von Umlaufbeschlüssen oder auf herkömmlichem Wege als Teil einer physischen Sitzung herbeigeführt worden.

Der Vorstand informierte uns darüber hinaus telefonisch oder per E-Mail über die wesentlichen Sachverhalte umfassend und rechtzeitig.

Dies betraf sowohl den jeweils aktuellen Stand der Entwicklung der Genossenschaft, hinsichtlich Liquidität und den aktuellen Geschäftsvorgängen, wie Modernisierungsmaßnahmen von Wohnungen oder die Sanierungsmaßnahme Rebenstrasse 3.

Außerdem wurden der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht 2022 gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen. In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat von den Prüfungen Bericht erstattet.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war, wie auch in den vergangenen Jahren im Jahr 2022 sehr fruchtbar.

Dem Vorstand gebührt besonderer Dank für sein Engagement hinsichtlich der abgeschlossenen und den noch in Fertigstellung befindlichen Maßnahmen.

Der Aufsichtsrat dankt neben dem Vorstand auch allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeiter/-innen für die im Geschäftsjahr 2022 unter erschwerten Bedingungen geleistete Arbeit.

Alle Verantwortlichen haben dazu beigetragen, dass die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 ein positives Ergebnis erzielt hat.

Als Ergebnis unserer pflichtgemäßen Prüfung bestätigen wir, dass die Bücher ordnungsgemäß geführt wurden, die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und wir keine Einwendungen erheben.

Der dem Aufsichtsrat vorgelegte Geschäftsbericht für 2022 wird gebilligt.

Frankfurt/Main, den 08. November 2023

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Keller
- Vorsitzender -