

GESCHÄFTS
BERICHT

2022



GENO₅₀

GEMEINNÜTZIGE
BAU- UND
SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT
WIESBADEN 1950 eG
IN ZAHLEN

ZAHLEN

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

	ANGABE IN	2022	2021	2020	2019	2018
BILANZSUMME	Mio. EUR	163,23	148,46	141,70	141,93	143,27
ANLAGEVERMÖGEN	Mio. EUR	145,70	136,56	133,42	133,69	135,70
ANLAGEVERMÖGENSQUOTE	%	89,26	91,98	94,15	94,20	94,72
EIGENKAPITAL	Mio. EUR	71,40	66,69	63,32	60,49	57,38
EIGENKAPITALQUOTE	%	43,74	44,92	44,68	42,62	40,05
UMSATZERLÖSE	Mio. EUR	26,52	25,76	25,59	25,34	24,81
JAHRESERGEBNIS	Mio. EUR	4,78	3,27	2,69	2,37	1,45
INVESTITIONEN IM BESTAND	Mio. EUR	10,12	8,95	9,58	9,31	9,71
INSTANDHALTUNGSKOSTEN PRO M ²	EUR m ² /Monat	2,71	3,12	3,24	3,50	3,43
MITGLIEDER	Personen	6.140	6.179	6.082	6.166	6.190
GESCHÄFTSANTEILE	Anzahl	45.265	44.256	41.395	39.234	34.148
GESCHÄFTSGUTHABEN	Mio. EUR	7,24	7,08	6,62	6,28	5,46
SPARKONTEN	Anzahl	1.999	2.067	2.110	2.206	2.302
SPAREINLAGE	Mio. EUR	23,05	22,49	21,36	21,91	22,34
WOHNUNGEN	WE	3.465	3.465	3.465	3.513	3.508
FLUKTUATION	%	6,20	6,49	6,46	6,12	6,81
NETTOKALTMIETE	EUR m ² /Monat	7,51	7,31	7,28	7,16	7,08

INHALT

GENO₅₀

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGS-
GENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 EG

INHALT: SUSANNE WEIS

KLAGENFURTER RING 84A
65187 WIESBADEN

FON 0 611-990 71-0
FAX 0 611-990 71-71

INFO@GENO₅₀.DE
WWW.GENO₅₀.DE

FOTOS: GENO₅₀

DESIGN: FLYSOLO, WWW.FLYSOLO.DE

03	KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH
06	VORWORT
08	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
10	LAGEBERICHT
16	JAHRESABSCHLUSS
17	ENTWICKLUNG VON BILANZSUMME UND EIGENKAPITAL
18	AKTIVA
19	PASSIVA
20	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
22	ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES
22	(A) ALLGEMEINE ANGABEN
22	(B) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
24	(C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
29	(D) VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS
29	(E) SONSTIGE ANGABEN
32	ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN
33	ENTWICKLUNG DER INVESTITIONEN
34	ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN UND GESCHÄFTSANTEILE
36	ORGANE DER GENOSSENSCHAFT
38	BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES
40	GEWÄHLTE VERTRETER
42	VERSTORBENE MITGLIEDER

VORWORT



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2022 war für unsere Genossenschaft erneut ein erfolgreiches Jahr. Die Zahlen im vorliegenden Geschäftsbericht verdeutlichen dies eindrücklich. Unseren Jahresüberschuss haben wir mit rund 4,8 Mio Euro gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 noch einmal steigern können. Unsere Genossenschaft hat sich, wie die deutsche Wohnungswirtschaft insgesamt, trotz aller Widrigkeiten robust gezeigt.

Wie die gesamte Gesellschaft wurden wir im letzten Jahr mit der Gleichzeitigkeit vieler dringlicher Themen konfrontiert. Die Folgen der Corona-Pandemie waren auch in 2022 noch zu spüren: lange Lieferzeiten, ein zuvor nicht dagewesener Mangel an Materialien, Personalausfälle bei den für uns tätigen Dienstleistern und Handwerker*innen waren zu verzeichnen. Der Ukraine-Krieg konfrontierte uns neben weiteren Lieferproblemen mit einem Anstieg der Energiepreise sowie einer enormen Inflation in allen Le-

bensbereichen. Schmerzhaft haben wir dies bei unserem Neubauprojekt GENOvida erfahren müssen. Aufgrund von Lieferengpässen bei Materialien und Bauteilen war eine planvolle Abarbeitung der Baumaßnahme oftmals nur schwer möglich. Ebenso litten unsere Modernisierungsmaßnahmen darunter, dass das Personal bei den beauftragten Handwerksfirmen immer wieder ausfiel. Wir hatten es in 2022 wiederholt mit Zeitverzögerungen und Baukostensteigerungen zu tun.

Die Auswirkungen der weltweiten Klimakrise sind auch in Wiesbaden zu spüren: mit einer Mitteltemperatur von 10,7 Grad war das Jahr 2022 in Hessen das wärmste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen. Fehlender Regen führt auch weiterhin zu Grundwasserspiegeln, die unterdurchschnittlich sind und damit die Pflanzenwelt belasten, auch in unseren Beständen.

Die politischen Rahmenbedingungen wurden vielfach und teilweise sehr kurzfristig geändert. Die Politik hat damit versucht, auf die vielen Krisensituationen zu reagieren. Nicht alle Entscheidungen waren aus unserer Sicht sinnvoll und zielführend für unsere Genossenschaft, bedeuteten aber einen teilweise erheblichen Mehraufwand.

Nach Jahren der Niedrig- bis Nullzins-Politik änderte die Europäische Zentralbank den Leitzins im zweiten Halbjahr 2022 als Reaktion auf die rasant steigende Inflation innerhalb von wenigen Monaten von 0 % auf mittlerweile 3,75 %. Damit werden Kreditfinanzierungen für private Haushalte und Wirtschaftsunternehmen teurer. Wir konnten bereits Anfang des Jahres 2022 für im zweiten Halbjahr auslaufende Darlehen günstige Zinsen vereinbaren.

Unsere Genossenschaft ist sehr gut aufgestellt. Unser Bestand bietet in einem stabilen Wohnungsmarkt im Rhein-

Main-Gebiet Wohnraum insbesondere für mittlere und untere Einkommensschichten an. Einen Einbruch der Nachfrage konnten wir auch im vergangenen Jahr nicht feststellen und erwarten dies auch nicht für die Zukunft. Die Fluktuation bei unseren Wohnungen ist in 2022 sogar gesunken. Hierauf haben wir uns bisher nicht ausgeruht und werden dies auch zukünftig nicht tun.

Im letzten Jahr haben wir weiter an der Optimierung unserer digitalen Abläufe gearbeitet. Außerdem haben wir für unseren Bestand eine CO₂-Bilanzierung vorgenommen, die Grundlage für unsere zukünftige Klimastrategie sein wird. Diese Klimastrategie wird integraler Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden, die wir in 2023 zusammen mit unseren Mitgliedern, Aufsichtsräten und Mitarbeiter*innen sowie ausgewählten Dienstleistern erarbeiten werden.

Für uns ist klar, dass wir trotz der schwierigen Rahmenbedingungen unsere Genossenschaft weiter für die Zukunft stärken müssen. Das bedeutet für uns, trotz Fachkräftemangels und Baukostensteigerungen weitere Neubauprojekte zu planen. Das bedeutet weiterhin, unsere Bestände für die Auswirkungen des Klimawandels vorzubereiten und unseren Bestand bis Mitte des 21. Jahrhunderts klimaneutral zu gestalten.

Hierbei werden wir vertrauensvoll durch unserem Aufsichtsrat unterstützt. Wir freuen uns, dass die Aufsichtsratsmitglieder die in der Genossenschaft anstehenden Themen immer offen und konstruktiv begleiten.

Ausdrücklich bedanken wir uns für den Einsatz unserer Mitarbeiter*innen im letzten Jahr. Unsere Genossenschaft wirtschaftet erfolgreich, weil die Mitarbeiter*innen sich mit Kreativität und Einsatzbereitschaft für die Belange der Geno50 und ihrer Mitglieder einsetzen. Die vielfältigen Herausforderungen im Geschäftsjahr 2022 haben unseren Kolleg*innen erneut viel Flexibilität und zusätzlichen Aufwand abverlangt. Wir hoffen, dass das gute und vertrauensvolle Miteinander weiterhin eine verlässliche Basis für die vor uns liegenden Aufgaben bildet und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Der Vorstand

Uwe Ricke-Alder Maren Schargitz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich in seinen Sitzungen und durch Vorlage regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft unterrichtet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat nahm seine Überwachungsfunktion gegenüber dem Vorstand wahr und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Der Aufsichtsrat trat im Jahr 2022 zu sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Außerdem nahmen Aufsichtsrat und Vorstand an einer konstituierenden Aufsichtsratssitzung teil. Darüber hinaus fanden zwei Bauausschusssitzungen und fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

Des Weiteren hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr durch regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand über das aktuelle Geschehen informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand im ständigen Austausch mit dem Vorstand und besprach wesentliche Themen der Geschäftsentwicklung.

Dem vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegten Investitions- und Wirtschaftsplan wurde vom Aufsichtsrat zugestimmt.

Die Prüfung der Genossenschaft und des vom Vorstand vorgelegten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 gemäß § 53 GenG ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt/Main vorgenommen worden. Der Prüfungsverband hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt/Main, der Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie der Lagebericht wurden den Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Die Vertreterin des Prüfungsverbandes hat an der Aufsichtsratssitzung am 26.04.2023 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung sowie die Prüfungsschwerpunkte berichtet. Die Ausführungen der Vertreterin des Prüfungsverbandes wurden im Rahmen der Aufsichtsratssitzung erörtert.

Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft geordnete wirtschaftliche Verhältnisse und eine ordnungsgemäße Geschäftsführung. Anschließend hat der Aufsichtsrat den Prüfungsbericht einstimmig zur Kenntnis genommen. Über das Prüfungsergebnis wird in der Vertreterversammlung berichtet.

EINNO und nd

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft. Einwendungen sind nicht zu erheben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes zu beschließen. Am 13.06.2022 fand die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 statt. Die zur Abwicklung des Geschäftsjahres erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Die Vertreterversammlung entlastete den Vorstand und den Aufsichtsrat jeweils einstimmig für das Geschäftsjahr 2021.

Im Rahmen der Vertreterversammlung schieden die Aufsichtsratsmitglieder Herr Wolfgang Hessenauer, Herr Thomas Knierim, Herr Udo Girbig und Frau Gisela Oberkirch turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Wolfgang Hessenauer, Herr Thomas Knierim, Herr Udo Girbig und Frau Gisela Oberkirch wurden durch die Vertreterversammlung einstimmig wiedergewählt.

Frau Julia Oels hat aus persönlichen Gründen ihr Aufsichtsratsmandat im Berichtsjahr niedergelegt und ist somit aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Mit der ordentlichen Vertreterversammlung enden keine Mandate.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit aus.

Wiesbaden, den 26. April 2023

gez. Maus
Vorsitzender des Aufsichtsrates

LAGEBERICHT

LAGEBERICHT



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft, die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG – im Folgenden kurz GENO50 genannt – hat ihren Unternehmenssitz und das Haupttätigkeitsgebiet in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Im Bestand der Genossenschaft waren am 31.12.2022 insgesamt

- 3.465 Wohnungen
- 17 Gewerbeeinheiten
- 2 sonstige Mieteinheiten (Heizwerk, Heizzentrale)
- 526 Garagen und Garagenabstellplätze sowie
- 442 Stellplätze und Carports.

Die Einlagen der Spareinrichtung betragen zum Bilanzstichtag 2022 insgesamt 23,0 Mio. EUR.

Das Geschäftsmodell entspricht unverändert dem einer klassischen Wohnungsbaugenossenschaft mit der Besonderheit einer eigenen Spareinrichtung. Der satzungsgemäße Zweck der Geschäftstätigkeit ist nicht die Erzielung möglichst hoher kurzfristiger Gewinne, sondern die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie der Betrieb einer Spareinrichtung für die Mitglieder der Genossenschaft.

GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2022 verlief für unsere Genossenschaft wieder recht erfolgreich und der erzielte Jahresüberschuss von 4.776.363,78 EUR ergab sich, wie auch in den letzten Jahren, überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Unvermietete Wohnungen gab und gibt es bei der GENO50 fast ausschließlich durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bewussten Leerzug für bevorstehende Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen. Sie beeinflussen die Ertragslage der Genossenschaft nicht wesentlich.

Die Mieterlöse stiegen um rund 0,4 Mio. EUR auf 20,2 Mio. EUR, wobei der Anstieg zum Vorjahr überwiegend aus Mieterhöhungen durch Anpassungen an den Mietpiegel resultierte.

Auswirkungen der Corona-Krise waren im Bereich der Vermietung in 2022 nicht zu verzeichnen. Offene Mieterforderungen, die in 2021 in geringem Umfang wegen der Corona-Pandemie entstanden waren, wurden 2022 vollständig ausgeglichen. Bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen traten in Einzelfällen Verzögerungen aufgrund von Personalengpässen bei den beauftragten Firmen auf.

Die aus der Ukraine-Krise resultierenden Material- und Lieferengpässe wirkten sich ebenfalls verzögernd auf die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in den Beständen aus.

Im Jahr 2022 waren 215 (Vorjahr 225) Kündigungen zu verzeichnen. Daraus errechnet sich eine Fluktuationsrate von 6,2 % (Vorjahr 6,5 %).

MITGLIEDER

Die Zahl der verbleibenden Mitglieder verringerte sich von 6.179 am Ende des Geschäftsjahres 2021 um 39 auf 6.140 zum 31.12.2022. Die Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr 2022 durch den Anstieg der Genossenschaftsanteile auf 45.265 Anteile um 160.800 EUR auf 7.242.400 EUR erhöht.

SPAREINLAGEN

Die Einlagen der Spareinrichtung der GENO50 betragen zum 31.12.2022 23,05 Mio. EUR nach 22,49 Mio. EUR am 31.12.2021. Die Zahl der Sparkonten verringerte sich von 2.067 auf 1.999, das Durchschnittsguthaben pro Konto erhöhte sich weiter von 10.880 EUR Ende 2021 auf 11.529 EUR am 31.12.2022.

PERSONAL

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurde aufgrund des Ausscheidens eines Mitarbeiters diese Stelle neu besetzt.

Im Bereich technische Bestandsbetreuung wurde ein Mitarbeiter zusätzlich eingestellt.

Der Bereich Rechnungswesen wurde um eine Mitarbeiterin ergänzt.

NEUBAU, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Bei dem Neubauprojekt GENOvida, Manteuffelstraße 3-7 und Blumenthalstrasse 12 wurden im Berichtszeitraum 2022 die Fassaden, die Dacharbeiten, die Haustechnik-Basisinstallation fertiggestellt und mit dem Innenausbau begonnen.

Am Objekt Hugo-Wolf-Straße 2-4 wurde die Fassadensanierung mit Wärmedämmung, eine Gas-Brennwert-Zentralheizung eingebaut sowie alle Fall- und Steigleitungen einschließlich der Elektroinstallationen erneuert.

Im Bereich der Graf-von-Galen-Straße 54-70 wurden die Arbeiten zur Neugestaltung der PKW-Einstellplätze und der Zuwegungen begonnen.

LAGEBERICHT

In den Gebäuden Helmholtzstraße 16-24 und weiteren Wohnanlagen wurden die Haustüren erneuert.

Im Klagenfurter Ring 92-98 und der Karawankenstraße 2-4 wurden die Dachböden gedämmt.

Weitere Gebäudefassaden wurden aufwendig gereinigt.

Auch wurden wieder umfangreiche Kanalsanierungen zur Dichtigkeitsverbesserung ausgeführt.

Verschiedene Treppenhäuser wurden saniert und in verschiedenen Wohnanlagen die Schließanlagen der Haus- und Gemeinschaftstüren auf ein neues digitales System umgestellt.

Die Außenanlagen wurden in verschiedenen Liegenschaften überarbeitet, Abfallplätze erneuert und Kinderspielflächen gestaltet.

Im Jahr 2022 wurden 197 (im Vorjahr 191) Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln im Bereich Bäder, Elektroinstallation, Fußböden, Küchen, Gas- und Wasserinstallationen u.ä. vor der Neuvermietung im größeren Umfang modernisiert.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
VERMÖGENS- STRUKTUR				
Anlagevermögen	145.701,4	89,3	136.557,0	92,0
Umlaufvermögen	17.512,9	10,7	11.886,2	8,0
Abgrenzungsposten	19,5	0,0	20,5	0,0
Gesamtvermögen	163.233,8	100,0	148.463,7	100,0
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	71.404,4	43,7	66.692,9	44,9
Rückstellungen	8.805,3	5,4	8.050,7	5,4
Spareinlagen	23.047,8	14,1	22.489,3	15,1
Verbindlichkeiten	59.874,7	36,7	51.134,2	34,5
Rechnungsabgrenzungsposten	101,6	0,1	96,6	0,1
Gesamtkapital	163.233,8	100,0	148.463,7	100,0

Das Anlagevermögen stellt mit 89,3 % (Vorjahr 92,0 %) den größten Teil des Vermögens der Genossenschaft dar und beträgt zum 31.12.2022 145,7 Mio. EUR. Es wurden Modernisierungskosten von 1,95 Mio. EUR (Vorjahr 0,02 Mio. EUR), Kosten für Anlagen im Bau von 11,1 Mio. EUR (Vorjahr 6,8 Mio. EUR) und Bauvorbereitungskosten von 0,06 Mio. EUR (Vorjahr 0,02 Mio. EUR) aktiviert. Dem stehen Abschreibungen für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 4,1 Mio. EUR (Vorjahr 4,0 Mio. EUR) gegenüber. Die weiteren Vermögensteile bestehen aus dem Umlaufvermögen mit unfertigen Leistungen, Forderungen und liquiden Mitteln von insgesamt 17,2 Mio. EUR (Vorjahr 11,9 Mio. EUR) sowie den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Das Eigenkapital (Geschäftsguthaben, Rücklagen und Bilanzgewinn) hat sich wie folgt entwickelt:

Eigenkapital am 31.12.2021	66.692.861	EUR
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022	4.776.364	EUR
Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	164.160	EUR
Verringerung gekündigte Geschäftsanteile	35.840	EUR
Dividendenausschüttung	-264.872	EUR
Eigenkapital am 31.12.2022	71.404.353	EUR

Die Eigenkapitalquote ist leicht gesunken und beträgt 43,7 % (Vorjahr 44,9 %) der gegenüber dem Vorjahr von 148,5 Mio. EUR auf 163,3 Mio. EUR gestiegenen Bilanzsumme.

Der Anlagendeckungsgrad I ist leicht gestiegen und beträgt 49,0 % (Vorjahr 48,8 %).

FINANZLAGE

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung analog Standard DRS 21.

	2022 TEUR	2021 TEUR
Jahresüberschuss	+ 4.776,4	+ 3.265,1
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)	+ 10.720,7	+ 10.106,8
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)	- 13.261,2	- 7.126,4
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)	+ 7.863,2	+ 416,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	+ 5.322,7	+ 3.396,4
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.823,8	1.427,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	10.146,5	4.823,8

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 10.720,7 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 7.863,2 übersteigen im Geschäftsjahr 2022 den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von TEUR 13.261,2, so dass sich der Finanzmittelbestand um TEUR 5.322,7 auf TEUR 10.146,5 zum 31.12.2022 erhöhte.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 10.720,7 reichte im Jahr 2022 aus, um die planmäßigen Tilgungen von TEUR 3.223,0 und die Zinszahlungen von 855,1 TEUR zu finanzieren.

Die Liquidität der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben und die Finanzlage war unverändert gut. Alle Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 wurden mit eigenen liquiden Mitteln finanziert.

Sämtliche Verbindlichkeiten lauten auf Euro, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte wurden von der Genossenschaft noch nie eingesetzt. Das Anlagevermögen ist solide und langfristig über Annuitätendarlehen oder Spareinlagen finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme der langfristigen Spareinlagen – um Modernisierungsdarlehen und Darlehen zur Finanzierung von Neubauten mit einer Zinsbindungsfrist von 10 bis 20 Jahren. Da es sich um Annuitätendarlehen handelt, halten sich wegen steigender Tilgungsanteile die Zinsänderungsrisiken in engen Grenzen. Aufgrund der geringen Höhe des Zinsaufwandes für die längerfristig zum Festzins hereingenommenen Spareinlagen, im Verhältnis zum Umfang der überwiegend zinsunabhängigen Mieterträge, sehen wir keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken aus dem Spargeschäft. Die Zinsentwicklung wird jederzeit im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.



LAGEBERICHT

ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.776,4 TEUR (Vorjahr 3.265,10 TEUR) ab. Der Gesamtumsatz 2022 betrug rund 26,5 Mio. EUR (Vorjahr 25,8 Mio. EUR). Die Erhöhung resultiert aus Mietanpassungen.

Die Abweichung von 1.736,3 TEUR zum geplanten Ergebnis 2022 von rd. 3.040,1 TEUR resultiert hauptsächlich aus den im Vergleich zum Wirtschaftsplan geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 1.417,2 TEUR, geringeren Personalaufwendungen von 160,6 TEUR, geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 84,7 TEUR, geringeren Zinsen und ähnliche Aufwendungen von 155,9 TEUR sowie höheren Umsatzerlösen von 132,7 TEUR und höheren sonstigen betrieblichen Erträgen von 243,4 TEUR. Dem stehen höhere Abschreibungen von 150,5 TEUR sowie höhere betriebliche Steuern von 333,4 TEUR gegenüber.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird, wie auch in den Vorjahren, wesentlich vom Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind die Hauptfaktoren auf der Einnahmenseite die Mieterlöse und auf der Ausgabenseite die Instandhaltungskosten.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Für 2023 wird bei geplanten Investitionen in Höhe von insgesamt 18,4 Mio. EUR ein Jahresüberschuss von rund 2,7 Mio. EUR erwartet. Dieser bildet sich im Wesentlichen aus ca. 21 Mio. EUR Umsatzerlösen vermindert um 7,4 Mio. EUR Instandhaltungsaufwendungen, 3,1 Mio. EUR Perso-

nalaufwendungen, 4,3 Mio. EUR Abschreibungen sowie 1,3 Mio. EUR Zinsaufwendungen. Rund 60 % der Investitionen werden bilanzwirksam werden, wobei mit 5,2 Mio. EUR der größte Teil auf das Neubauprojekt GENOvida entfallen wird. Gut 40 % der Investitionen betreffen Investitionen in den Bestand und werden aufwandswirksam sein.

Die gute Eigenkapitalquote der Genossenschaft, umfangreiche nicht genutzte Beleihungsspielräume auf den vorhandenen Grundstücks- und Gebäudebeständen und der nur geringen Schwankungen unterliegende monatliche Liquiditätszufluss aus den Mieterlösen sorgen für eine sichere Liquidität und gute Bonität der Genossenschaft und lassen auch zukünftig eine gesicherte Finanzsituation erwarten.

Im zweiten Halbjahr 2022 hat die Europäische Zentralbank ihre seit 2016 nicht mehr erhöhten Leitzinsen als Reaktion auf die rasant steigende Inflation innerhalb von wenigen Monaten von 0 % auf 3 % erhöht.

Die Zinsen für an private Haushalte vergebene Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von über fünf bis zehn Jahren stiegen 2022 auf durchschnittlich etwa 2,41 %; im Jahr 2021 betragen diese Zinsen durchschnittlich 1,09 %. Die Zinsen bei einer Zinsbindung von über 10 Jahren stiegen 2022 im Schnitt auf 2,65 %, in 2021 lagen diese noch bei durchschnittlich 1,26 %. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite haben sich damit zwar verteuert, liegen aber immer noch unter dem Niveau der Jahre 2010 und früher, sodass die Genossenschaft sich im Bedarfsfall noch mit relativ günstigen Finanzierungsmitteln versorgen könnte.

Die weitere Entwicklung sowie die Auswirkungen der gegenwärtigen Krise aufgrund des Ukraine Konflikts sind schwer zu prognostizieren. Für die Genossenschaft kön-

nen insbesondere zukünftig eventuell eingeschränkte Kreditbeschaffungs- und Beleihungsmöglichkeiten sowie weiter ansteigenden Zinsen negative Auswirkungen haben. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen sind keine wesentlichen Risiken für die Genossenschaft erkennbar, da die Chancen die Risiken der relevanten Geschäftsfelder nach wie vor übersteigen.

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt als Geschäftsgrundlage der Genossenschaft wird auch mittelfristig als stabil und mit weiter steigender Nachfrage prognostiziert. Für Wiesbaden wird nach der Stadtanalyse Nr. 92 der LH Wiesbaden bis zum Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum auf ungefähr 304.000 Einwohner prognostiziert. Unter Berücksichtigung demographischer Entwicklungen wird somit mit einer fortwährenden Wohnungsnachfrage zu rechnen sein. Die Zahl der Haushalte in Wiesbaden und der Wohnraumbedarf pro Person werden nach allen bekannten Prognosen weiter zunehmen, sodass damit zu rechnen ist, dass die Nachfrage nach Wohnungen bis in die 30'er Jahre des 21. Jahrhunderts anhält. Gemäß der Stadtanalyse Nr. 114 zur Wohnraumnachfrage in Wiesbaden wird die Nachfrage nach Wohnungen für Einpersonenhaushalte aufgrund des demografischen Wandels weiter wachsen: Bereits in den vergangenen Jahren ist ein Anstieg der Einpersonenhaushalte der über 65-Jährigen in Wiesbaden zu verzeichnen. Nennenswerte strukturelle Wohnungsleerstände sind nicht zu verzeichnen. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen, in den unteren und mittleren Preissegmenten, kann durch das bestehende Angebot in Wiesbaden nicht gedeckt werden. Dies kommt dem Geschäftsmodell der GENO50 sehr entgegen und wird die Marktsituation der Genossenschaft weiter stärken. Diese Faktoren sind von der Genossenschaft jedoch selbst kaum zu beeinflussen.

Der Gebäudebestand der Genossenschaft ist insgesamt in einem guten Zustand. Ein erheblicher Teil wurde bereits modernisiert. Die Wohnungen selbst werden durch hohe Instandhaltungsquoten und ständige Modernisierungen bei Mieterwechseln in einem zeitgemäßen guten Zustand erhalten, der eine nachhaltige und problemlose Vermietbarkeit ermöglicht. Positiv wirkt die Entwicklung der Bodenrichtwerte in Wiesbaden für die Bewertung des Bestandes der Genossenschaft: seit 2013 stiegen die Bodenrichtwerte kontinuierlich im Durchschnitt auf das Doppelte in 2019 an (vgl. „Wiesbadener Stadtanalysen/Wohnen in Wiesbaden III/Immobilienmarkt und Mietpreise“, Seite 14). Auch im Zeitraum von 2020 bis 2022 verteuerten sich die Bodenrichtwerte in Wiesbaden um ca. 20 %.

Die Genossenschaft sieht sich der Anforderung der Politik nach Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 gegenüber. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die ständigen Instandhaltungen und Modernisierungen der letzten Jahre eine gute Grundlage für die Erreichung der Klimaziele geschaffen wurde. Trotzdem stehen die politischen und gesetzlichen Anforderungen, die mit weiteren Investitionen verbunden sein werden, in einem nicht lösbaren Konflikt zum Wunsch der Genossenschaftsmitglieder nach preiswertem und bezahlbarem Wohnraum. Sowohl bei Bestands- als auch bei Neubaumaßnahmen führen die mit dem Ukrainekrieg verbundenen Preissteigerungen für Material und Energie sowie Lieferschwierigkeiten zu einer weiteren Baukostenvertueuerung, die dem Erhalt und der Schaffung von Wohnraum für mittlere und untere Einkommensschichten der Bevölkerung ebenfalls entgegensteht.

Die Wohnungswirtschaft hat sich auch in 2022 als robust erwiesen: Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft er-

zeugte im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung und konnte somit erneut um 1 % zulegen. (vgl. GdW-Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“, S. 4).

Die wirtschaftlichen Folgen, die sich aus dem weiter andauernden Krieg zwischen Russland und der Ukraine ergeben, können nicht seriös prognostiziert werden. Nach wie vor ist mit zwar stagnierenden, aber anhaltend hohen Energiepreisen und daraus resultierenden hohen Preisen für Materialien und Gütern zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft erwartet demnach auch für 2023 hohe Energie- und Materialkosten. Die mit den hohen Preissteigerungen verbundenen realen Einkommens- und Kaufkraftverluste werden trotz staatlicher Stützungsmaßnahmen die binnenwirtschaftliche Entwicklung belasten. Vor allem der private Konsum dürfte nach den pandemiebedingten Nachholeffekten im vergangenen Jahr merklich nachgeben.

Einen Nachfrageeinbruch erwartet die Wohnungswirtschaft trotz des Krieges in der Ukraine und der damit einhergehenden Belastungen für die privaten Haushalte nicht. Bei anhaltendem Krieg werden weiterhin Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland ankommen und die Nachfrage nach Wohnraum sogar noch weiter steigern. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten wird damit auch weiterhin hoch sein, mit den bisher bekannten regionalen Unterschieden.

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung 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, die einer-

seits aus Kostensteigerungen für Energie und Material aber auch aus dem zunehmenden Fachkräftemangel resultieren. Des Weiteren belasten Lieferschwierigkeiten, insbesondere bei der Verfügbarkeit von technischen Geräten für einen klimafreundlichen Umbau der Bestandsimmobilien, die Tätigkeit der Genossenschaft.

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.

Durch ein monatlich fortgeschriebenes Management-Informationen-System werden die wesentlichen Vermietungs-, Liquiditäts- und Kostenrisiken der Genossenschaft und der Spareinrichtung ständig beobachtet und mit Hilfe von vordefinierten Warn- und Alarmgrenzwerten auf Abweichungen hin überwacht.

Für die Genossenschaft waren für 2022 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.

Wiesbaden, den 17. März 2023

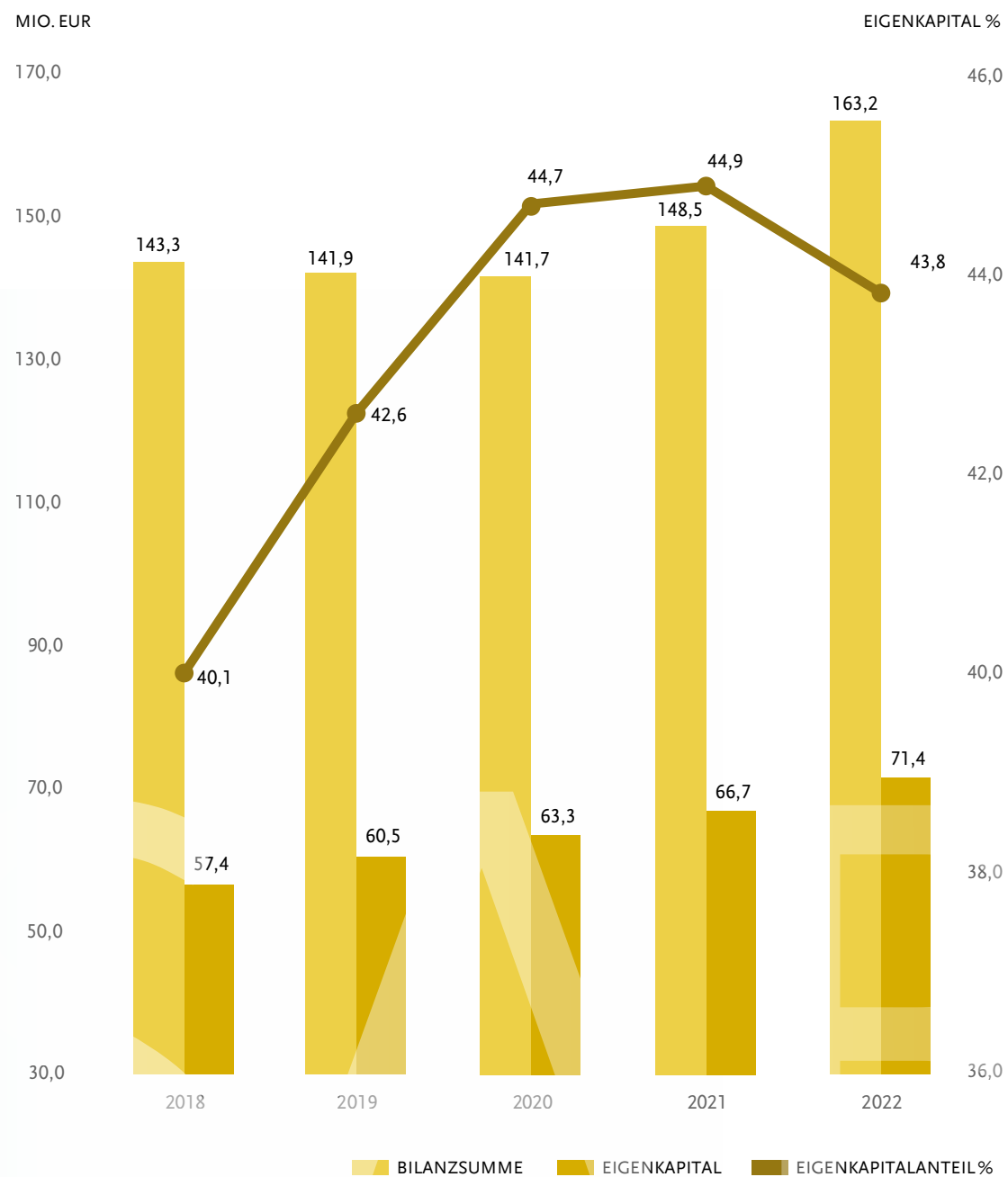
GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGS-
GENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 EG

Schargitz

Ricke-Alder

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2022





ENTWICKLUNG VON BILANZSUMME UND EIGENKAPITAL

AKTIVA

	EUR	EUR	VORJAHR EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	96.005,35	96.005,35	158.643,13
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.332.410,45		119.252.291,06
Grundstücke mit anderen Bauten	7.154.919,19		7.407.672,47
Grundstücke ohne Bauten	377.952,22		377.952,22
Technische Anlagen	0,00		14.834,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.087,33		335.320,41
Anlagen im Bau	19.273.254,25		8.875.531,90
Bauvorbereitungskosten	114.306,69	145.603.930,13	133.201,89
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		145.701.435,48	136.556.947,46
UMLAUFVERMÖGEN			
UNFERTIGE LEISTUNGEN UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	6.849.707,32		6.848.640,41
Andere Vorräte	68.214,34	6.917.921,66	35.467,23
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	113.930,30		109.729,45
Sonstige Vermögensgegenstände	334.583,33	448.513,63	68.609,13
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.146.452,12	10.146.452,12	4.823.792,06
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	3.649,84		10.595,24
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.804,26	19.454,10	9.928,38
BILANZSUMME		163.233.776,99	148.463.709,36

	EUR	EUR	VORJAHR EUR
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	201.440,00		166.400,00
der verbleibenden Mitglieder	7.242.400,00		7.078.240,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.120,00		320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR (Vorjahr 3.360,00 EUR)		7.444.960,00	
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	7.031.120,40		6.551.120,40
Bauerneuerungsrücklage	8.875.452,62		8.875.452,62
Andere Ergebnisrücklagen	43.756.456,19	59.663.029,21	41.099.230,46
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	4.776.363,78		3.265.098,25
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	480.000,00	4.296.363,78	343.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		71.404.352,99	66.692.861,73
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	7.200.069,30		6.952.269,59
Steuerrückstellungen	481.311,00		147.877,00
Sonstige Rückstellungen	1.123.959,17	8.805.339,47	950.569,46
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.380.424,60		40.108.878,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.015.206,75		3.063.157,14
Spareinlagen	23.047.784,37		22.489.292,88
Erhaltene Anzahlungen	6.806.011,00		6.323.019,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.107,23		8.900,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.611.597,97		1.561.852,86
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 49.319,18 EUR; i.V. 49.828,92 EUR) (davon i.R.d. sozialen Sicherheit 0,00 EUR; i.V. 0,00 EUR)	52.398,36	82.922.530,28	68.413,24
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		101.554,25	96.616,97
BILANZSUMME		163.233.776,99	148.463.709,36

GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT
VOM 1. JANUAR
BIS 31. DEZEMBER 2022

QUV

The background features a photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies. A large, semi-transparent '20' watermark is overlaid on the image. The right side of the image is partially obscured by a vertical yellow-to-white gradient bar.

	EUR	EUR	VORJAHR EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		26.522.774,16	25.757.236,02
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.066,91	319.016,46
Sonstige betriebliche Erträge		598.442,58	392.556,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.853.758,67	13.130.346,89
ROHERGEBNIS		15.268.524,98	13.338.461,81
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	2.295.483,46		2.129.895,74
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersvers. 433.026,24 EUR; i.V. 266.676,86 EUR)	863.903,39		670.624,92
3.159.386,85			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.121.510,43	3.991.883,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.080.961,00	941.575,77
Erträge aus anderen Finanzanlagen		45,00	45,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.229,01	780,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung zu den Rückstellungen 250.067,21 EUR; i.V. 615.691,00 EUR)		1.111.051,22	1.494.123,36
Steuern vom Einkommen und Ertrag		333.434,00	150.211,84
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		5.463.455,49	3.960.972,10
Sonstige Steuern		687.091,71	695.873,85
JAHRESÜBERSCHUSS		4.776.363,78	3.265.098,25
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		480.000,00	343.000,00
BILANZGEWINN		4.296.363,78	2.922.098,25

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG hat ihren Sitz in Wiesbaden und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter der Nummer 333 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnungen über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das gesamte **Anlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Fremdkosten ermittelt.

Die Abschreibungen wurden planmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer auf die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens vorgenommen. Dabei wurde die folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

- Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20-33 %



- Ältere Wohnbauten werden über 80 Jahre abgeschrieben; bei zwei im Jahre 1993 fertig gestellten Wohnbauten wurde die degressive Abschreibung nach steuerlichen Regelungen angewendet
- Ein Einfamilienhaus älteren Baujahres, welches im Jahr 2019 erworben wurde, wird über 15 Jahre abgeschrieben
- das Verwaltungsgebäude und Grundstücke mit Wohnbauten werden ab dem Jahr 2006 analog § 7 Abs.4 EStG mit 2 % bzw. Grundstücke mit anderen Bauten mit 3 % abgeschrieben
- Garagen über 33 Jahre
- Technische Anlagen über 10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung über 3-13 Jahre
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 EUR werden im Zugangsjahr analog § 6 Abs.2 EStG voll abgeschrieben. Im Anlagespiegel werden diese als Zu- und Abgänge gezeigt.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** wurden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die Bewertung der **Vorräte** erfolgte nach dem first-in-first-out-Verfahren.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** wurden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die Bewertung der **Vorräte** erfolgte nach dem first-in-first-out-Verfahren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Pensionsrückstellungen sind auf der Basis von einem versicherungsmathematischen Gutachten nach dem Teilwertverfahren unter den Annahmen eines Rechnungszinssatzes von 1,79 %, einer erwarteten Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 %, einer erwarteten Anpassung der laufenden Renten von 2,0 % und den zugrunde gelegten Richttafeln Heubeck 2018 G gebildet worden.

Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 253 Abs.2 Satz 2 HGB wurden die Pensionsrückstellungen pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pen-

sionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 372.794 EUR. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Bei der Bewertung der Personalverpflichtungen wurde § 246 Abs.2 Satz 2 HGB berücksichtigt. Dabei haben sich das Wertguthaben und die Rückstellung für Pensionen für aktive Vorstände wie folgt entwickelt:

Rückstellung für Pensionen (TEUR)	31.12.2022
Beizulegender Zeitwert Wertguthaben	130,5
Erfüllungsbetrag Pensionsanwartschaft	-3.351,2
Rückstellung nach Saldierung	-3.220,7
Anschaffungskosten Wertguthaben	130,5

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem von dem Versicherungsunternehmen bestätigten handelsbilanziellen Aktivwert zum Bilanzstichtag.

Bei der Bewertung der **Sonstigen Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätze angewandt.

Die **Verbindlichkeiten** sind gemäß § 253 Abs.1 Satz 2 HGB mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** wurde mit dem Nominalbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+ / -) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	434.986,42	13.873,02	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	196.956.512,34	1.932.279,52	0,00	797.267,25
Grundstücke mit anderen Bauten	12.721.890,71	16.267,13	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	377.952,22	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	197.791,61	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	838.928,42	144.689,64	99.911,50	0,00
Anlagen im Bau	8.875.531,90	11.123.420,77	0,00	-725.698,42
Bauvorbereitungskosten	133.201,89	58.028,63	5.355,00	-71.568,83
	220.101.809,09	13.274.685,69	105.266,50	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	220.538.295,51	13.288.558,71	105.266,50	0,00

Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Zugang Abschreibung	Abgang Abschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 01.01.2022
EUR	EUR			EUR	EUR	EUR
448.859,44	276.343,29	76.510,80	0,00	352.854,09	96.005,35	158.643,13
199.686.059,11	77.704.221,28	3.649.427,38	0,00	81.353.648,66	118.332.410,45	119.252.291,06
12.738.157,84	5.314.218,24	269.020,41	0,00	5.583.238,65	7.154.919,19	7.407.672,47
377.952,22	0,00	0,00	0,00	0,00	377.952,22	377.952,22
197.791,61	182.957,23	14.834,38	0,00	197.791,61	0,00	14.834,38
883.706,56	503.608,01	111.717,46	82.706,24	532.619,23	351.087,33	335.320,41
19.273.254,25	0,00	0,00	0,00	0,00	19.273.254,25	8.875.531,90
114.306,69	0,00	0,00	0,00	0,00	114.306,69	133.201,89
233.271.228,28	83.705.004,76	4.044.999,63	82.706,24	87.667.298,15	145.603.930,13	136.396.804,33
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
233.721.587,72	83.981.348,05	4.121.510,43	82.706,24	88.020.152,24	145.701.435,48	136.556.947,46

UMLAUFVERMÖGEN

Der Posten unfertige Leistungen weist ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Fremdkosten und verrechnete Eigenleistungen) von 6.611.990,19 EUR (Vorjahr 6.848.640,41 EUR) aus.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE:	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	113.930,30	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	334.583,33	0,00

Der Ausweis der flüssigen Mittel beinhaltet den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten. Im Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 19.454,10 EUR ist ein Disagio im Wert von 3.649,84 EUR enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN	Stand	Einstellung 2022	*	Entnahme 2022	Stand
	01.01.2022	(Vorjahr)		(Vorjahr)	31.12.2022
	EUR	EUR		EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	6.551.120,40	480.000,00 (343.000,00)	Jü	0,00 (0,00)	7.031.120,40
Bauerneuerungsrücklage	8.875.452,62	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	8.875.452,62
Andere Ergebnismrücklagen	41.099.230,46	2.657.225,73 (2.170.276,18)	Bg	0,00 (0,00)	43.756.456,19
	56.525.803,48	3.137.225,73		0,00	59.663.029,21

* Jü = Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2022 (2021) gemäß § 41 Absatz 2 der Satzung

* Bg = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2021 (2020) gemäß Beschluss der Vertreter vom 13.06.2022



RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen betreffen Rückstellungen für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (271.818,00 EUR) und Gewerbesteuer (209.493,00 EUR).

In den sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (815.000,00 EUR), Prüfungskosten (55.000,00 EUR), Zinsen für Zuwachssparen (133.203,99 EUR) und Kosten der Archivierung (45.888,15 EUR) enthalten.

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten enthalten.

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.380.424,60 (40.108.878,83)	3.568.076,97 (3.357.915,47)	12.180.703,68 (13.370.449,07)	32.631.643,95 (23.380.514,29)	48.380.424,60 (39.965.624,54)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.015.206,75 (3.063.157,14)	50.712,29 (50.586,39)	193.995,21 (192.318,00)	2.770.499,25 (2.819.252,75)	3.015.206,75 (3.060.479,22)	Grundpfandrechte
Spareinlagen	23.047.784,37 (22.489.292,88)	9.799.755,07 (9.177.358,22)	13.248.029,30 (13.311.934,66)			
Erhaltene Anzahlungen	6.806.011,00 (6.323.019,38)	6.806.011,00 (6.323.019,38)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.107,23 (8.900,28)	9.107,23 (8.900,28)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.611.597,97 (1.561.852,86)	1.611.597,97 (1.561.852,86)				
Sonstige Verbindlichkeiten	52.398,36 (68.413,24)	52.398,36 (68.413,24)				
Gesamtbetrag	82.922.530,28 (73.623.514,61)	21.897.658,89 (20.548.045,84)	25.622.728,19 (26.875.701,73)	35.402.143,20 (26.199.767,04)	51.395.631,35 (43.026.103,76)	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen 155.014,29 EUR aus Erstattungen von Versicherungen, 51.895,92 EUR aus der Umlageerstattung der Krankenkassen, 77.780,73 EUR aus Mieterbelastungen und 229.415,05 EUR aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 5.668.769,44 EUR (Vorjahr 6.893.022,64 EUR) Instandhaltungskosten enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 39.176,68 EUR Einzelwertberichtigungen und Forderungsabschreibungen enthalten.



D. VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn 2022 beträgt	4.296.363,78 EUR
Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:	
a) Ausschüttung eines Gewinnanteils (Dividende) von 4 % auf das am 01.01.2022 vorhandene Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 7.078.240,00 EUR gemäß § 41 der Satzung	283.129,60 EUR
b) die andere Ergebnisrücklage erhält	4.013.234,18 EUR

E. SONSTIGE ANGABEN

- Haftungsverhältnisse bestanden mit Ausnahme einer Haftsumme aus Genossenschaftsanteilen von 1.500,00 EUR in gleicher Höhe nicht. Das Risiko der Inanspruchnahme der Haftsumme bei der Wiesbadener Volksbank eG wird infolge der Sicherungseinrichtung des genossenschaftlichen Finanzverbundes als sehr gering eingeschätzt.
- Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB, die für eine Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 141.690,86 EUR. Sie resultieren aus der Abgabe einer Garantieverpflichtung für den Sicherungsfonds für Spareinlagen beim GdW in Berlin. Aufgrund vorliegender Informationen über die wirtschaftlichen Verhältnisse der angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spar-einrichtung wird das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering eingeschätzt. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus vergebenen Aufträgen für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zum 31.12.2022 beträgt rd. 9,7 Mio. EUR.
- Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten und Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

ARBEITNEHMER	Vollzeit	Teilzeit	Geringfügig
Kaufmännische Mitarbeiter	14	3	0
Technische Mitarbeiter	7	0	0
Hauswarte, Reinigungskräfte	6	0	2
Gesamt	27	3	2

5. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsumme EUR
Stand 31.12.2021	6.179	44.260	7.081.600
Zugang	268	2.484	397.440
Abgang	307	1.479	236.640
Stand 31.12.2022	6.140	45.265	7.242.400

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt zum 31.12.2022 7.242.400 EUR und hat sich im Geschäftsjahr um 164.160 EUR erhöht.

Die Haftsumme beträgt zum 31.12.2022 ebenfalls 7.242.400,00 EUR und hat sich um 160.800,00 EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt/Main

7. Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Kffr. Maren Schargitz
Dipl.-Ing. Architekt Uwe Ricke-Alder

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans Michael Maus	- Vorsitzender -
Wolfgang Hessenauer	- stellv. Vorsitzender -
Thomas Knierim	- Schriftführer -
Johann Groth	- stellv. Schriftführer -
Udo Girbig	
Arno Goßmann	
Julia Oels (bis 13.06.2022)	
Ute Schmitt	
Gisela Oberkirch	

9. Nachtragsbericht

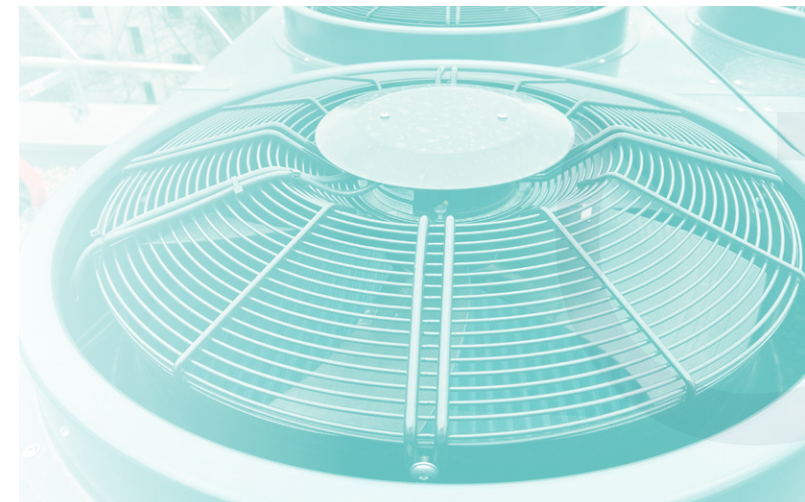
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht ergeben. Damit sind keine Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer Veränderung der Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Wiesbaden, den 17.03.2023

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGS-
GENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 EG

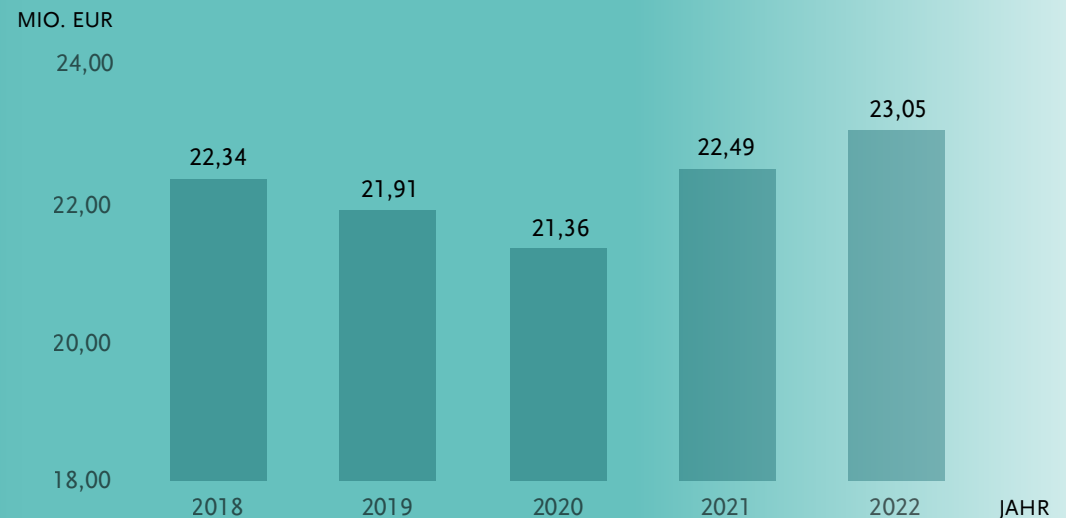
Schargitz

Ricke-Alder



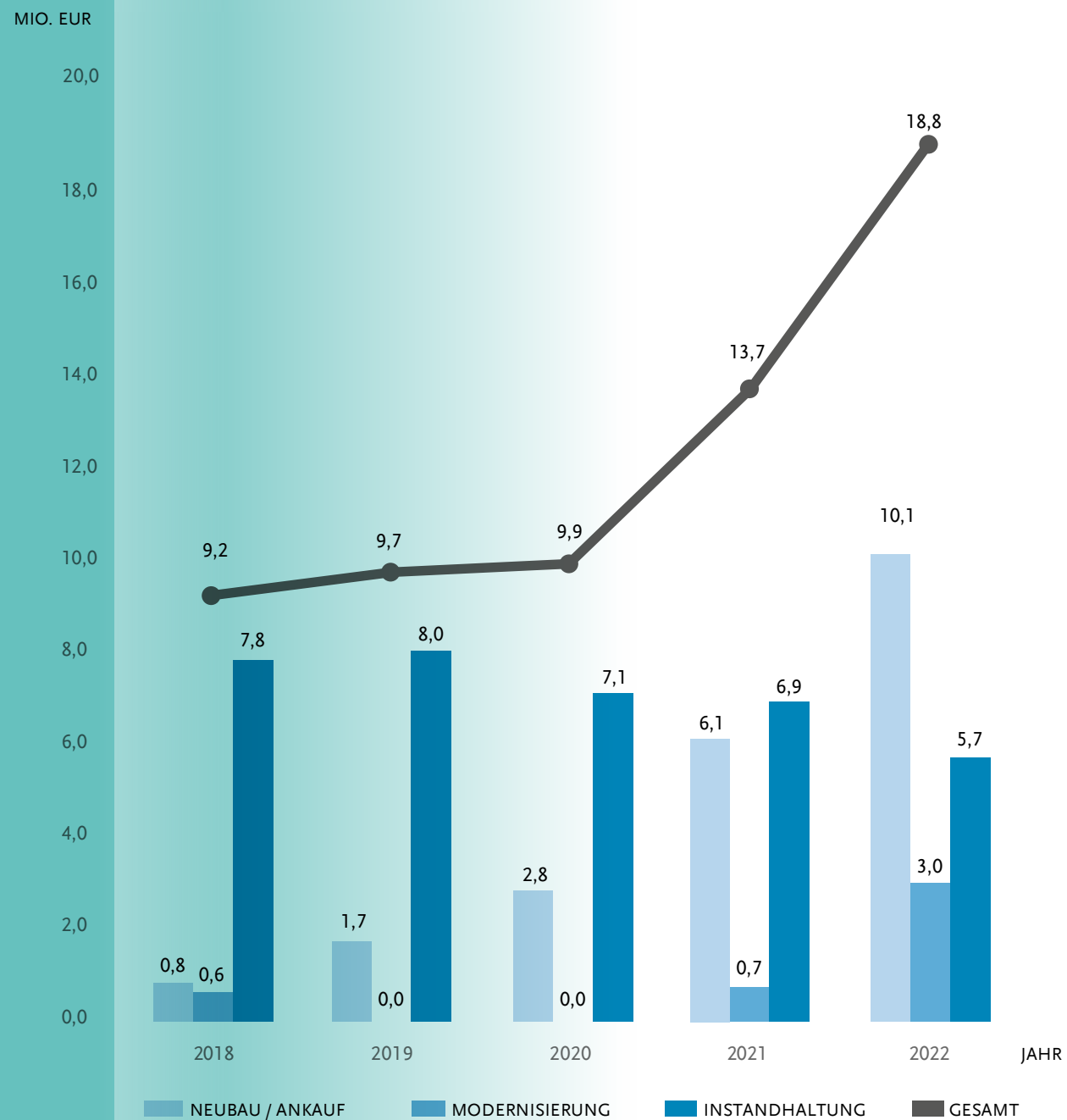
ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN

Gemäß § 2 der Satzung der GENO50 fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung. Die Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr von 22.489.292,88 EUR um 558.491,49 EUR auf 23.047.784,37 EUR erhöht.



Es bestand ein Zahlungsverprechen in Höhe von 141.690,86 EUR (2021 = 141.690,86 EUR) gegenüber dem Fonds der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen.

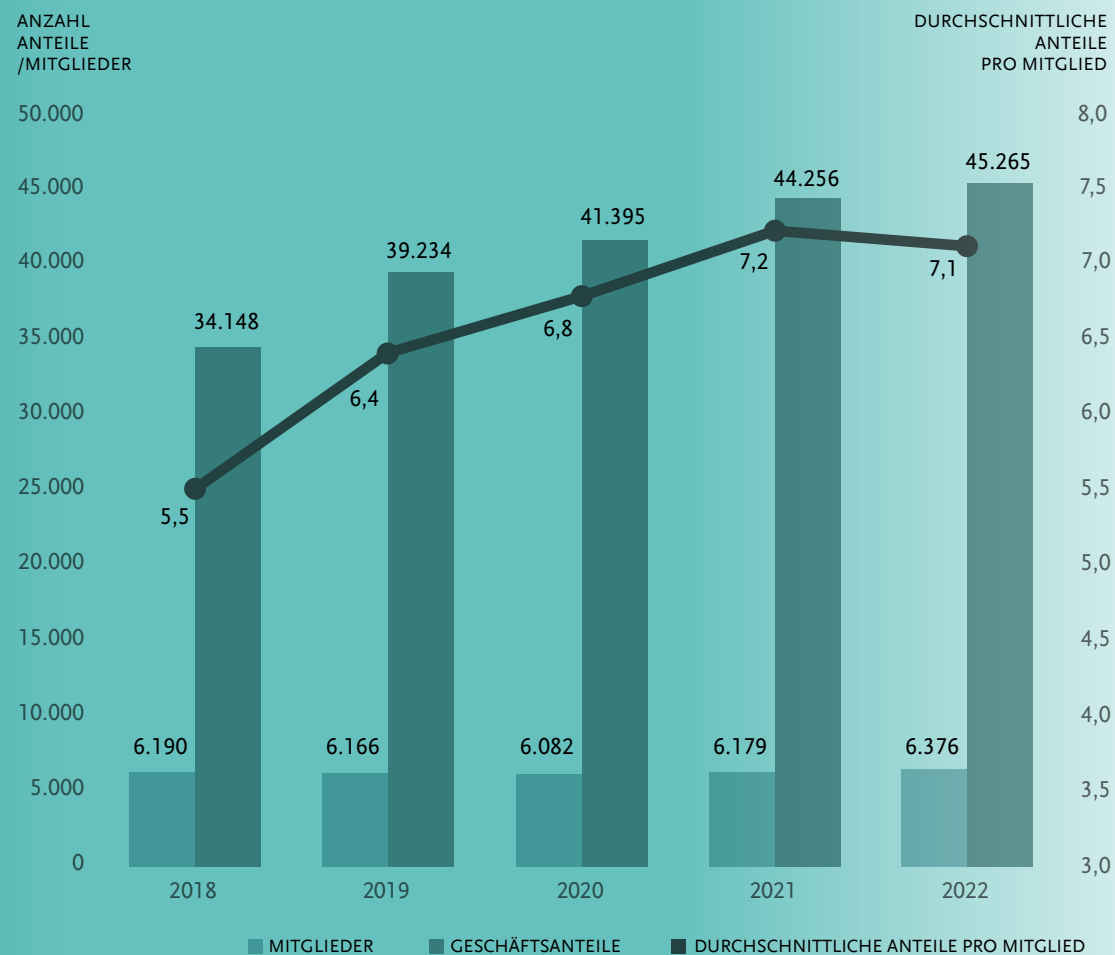
ENTWICKLUNG DER INVESTITIONEN



Die Investitionen haben sich in 2022 gegenüber 2021 um insgesamt rund 5.100.000,00 EUR erhöht.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER- ZAHLEN UND GESCHÄFTS- ANTEILE

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr von 7.078.240,00 um 164.160,00 EUR auf 7.242.400,00 EUR erhöht.



Die durchschnittliche Anzahl der Anteile pro Mitglied hat sich in 2022 auf 7,1 verringert (2021: 7,2 Anteile).

GENO 50

C
N
E
C

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



VORSTAND

Maren Schargitz	Diplom-Kauffrau	Bestellt bis:	30.09.2027
Uwe Ricke-Alder	Diplom-Ingenieur, Architekt		31.12.2024

PROKURA

Susanne Weis	Diplom-Oecotrophologin
--------------	------------------------

AUFSICHTSRAT

Wahlperiode endet mit Vertreterversammlung

Hans Michael Maus	Geschäftsführer a.D.	Vorsitzender	2024
Wolfgang Hessenauer	Stadtrat a.D.	stellvertretender Vorsitzender	2025
Thomas Knierim	Diplom-Finanzwirt	Schriftführer	2025
Johann Groth	Verwaltungsangestellter a.D.	stellvertretender Schriftführer	2024
Udo Girbig	Revisor Verkehrstechnik		2025
Arno Goßmann	Bürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden a.D.		2024
Gisela Oberkirch	Dipl.-Sozialarbeiterin, Dipl.-Pädagogin Finanzbetriebswirtin		2025
Julia Oels	Finanzberaterin		13.06.2022
Ute Schmitt	Hausfrau		2024

BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES



HAUPTAUSSCHUSS

Hans Michael Maus	Vorsitzender
Wolfgang Hessenauer	stellvertretender Vorsitzender
Thomas Knierim	1. Schriftführer
Johann Groth	2. Schriftführer
Ute Schmitt	
Arno Goßmann	

PRÜFUNGS AUSSCHUSS

Johann Groth	Vorsitzender
Hans Michael Maus	stellvertretender Vorsitzender
Thomas Knierim	Schriftführer
Ute Schmitt	

BAU AUSSCHUSS

Udo Girbig	Vorsitzender
Johann Groth	stellvertretender Vorsitzender
Gisela Oberkirch	Schriftführerin
Julia Oels	(bis 13.06.2022)

VON DEN MITGLIEDERN DER GENOSSENSCHAFT GEWÄHLTE VERTRETER

DIE AMTSZEIT BETRÄGT FÜNF JAHRE
UND ENDET MIT ABLAUF DER
VERTRETERVERSAMMLUNG 2024

WAHLBEZIRK 1

Beste	Marion
Gerke	Ralf
Böhle	Esther
Werner	Ursula
Müller	Reinhold
Böhle	Olaf
Siercke	Angelika
Lauth	Maria-Helene
Hildebrandt-Pohl	Susanne
Mock	Christel
Girbig	Birgit
Hoffmann	Eduard
Girbig	Alexander
Risthaus-Gerke	Agnes
Rieger	Kerstin
Saar	Reimund
Montel	Jutta
Lauth	Peter
Petale	Giuseppe

ERSATZVERTRETER

Himmel	Lewan
Morafka	Norbert
Wolf	Stefan
Riedel	Thomas
Aydin	Turgay
Schulz	Harald
Will-Knoll	Dagmar
Winklewski	Ingrid
Klemenz	Reinhard
Niggel	Stefan
Rose	Wolfgang
Petkovski	Dushko
Winklewski	Horst
Knoll	Klaus-Peter

WAHLBEZIRK 2

Buhl	Jürgen
Clasen	Dieter
Wittgen	Waltraud
Haider	Helga
Haas	Jürgen
Lehmann	Matthias
Möcks	Karlheinz
Borchert	Horst-Diether
Wartha	Waltraud
Wittgen	Werner
Billensteiner	Herbert
Blagojevic	Snezana
Münzer	Sebastian

ERSATZVERTRETER

keine

WAHLBEZIRK 3

Groth	Gisela
Deußer	Hildegard
Oehl	Rita
Weinholtz	Hans-Dieter
Schröder	Ilona
Ortloff	Gerold
Spindler	Michael
Guckes	Anette
Eickhorn	Gisela
Moller	Sören
Hahn	Ute
Hannappel	Ursula
Mertl	Hannelore

ERSATZVERTRETER

Weinholtz	Karin
Eitner	Hilde
Schneider	Adolf
Brandl	Heidrun
Scholten	Ellen
Scholten	Bernhard
Ley	Herbert
Borrelli	Ralf
Schoppa	Bozena
Perdomo Peters	Michele

WAHLBEZIRK 4

Bayer	Elena
Stichel	Stefan
Hartmann	Heike
Vollrath	Hans-Jürgen
Dik	Turgut
Rübenach	Hans-Jürgen
Schmidt	Harald
Häußler	Wolfram
Kliemt	Eduard

ERSATZVERTRETER

keine

WAHLBEZIRK 5

Horschler	Petra
Stapf	Astrid
Schroth	Martina
Dr. Hake	Bruno
Paul	Erika
Paul	Norbert
Blum	Edgar
Leiner	Agnes
Groth	Jens
Valentin	Sigrid
Rühl	Jürgen
Schroth	Jürgen
Glas	Rudolf-Lothar
Zimmermann	Günter
Pabst	Thorsten
Bielak	Brigitte
Adam	Helmut
Hellmich	Edgar
Schroth	Kai
Dietrich	Bernhard
Werner	Rita
Beck	Klaus-Dieter
Schäfer	Dieter
Löffler	Karsten
Groth	Lars
Salman	Viktor

ERSATZVERTRETER

Richter	Helmut
Pühl	Wolfgang
Bahr	Rüdiger
Meinhardt	Bernd
von Neumann-Cosel	Malte
Carbach	Arnold
Kaufmann	Sebastian
Völker	Thomas
Ernet	Roland

VERSTORBENE MITGLIEDER 2022



MITGLIED

11.01.2022	1597	Horst Nagel	01.07.2022	18848	Viktor Klein
11.01.2022	13175	Eveline Reissner	02.07.2022	9933	Sigmund Bogdan Gäfgen
15.01.2022	13625	Brunhilde Bursian	04.07.2022	4475	Irmgard Anna Kaiser
17.01.2022	8937	Dieter Massmig	08.07.2022	19330	Matthias Mai
22.01.2022	6408	Christa Lehnhart-Schork	10.07.2022	12616	Dieter Schreck
26.01.2022	13695	Frank Wolf	15.07.2022	6657	Eberhard Blank
31.01.2022	5154	Mustafa Balcok	23.07.2022	2913	Theo Salzbrunn
04.02.2022	16803	Adolf Wappler	23.07.2022	12319	Herta Harder
14.02.2022	9207	Wally Hering	25.07.2022	13893	Gisela Pfeiffer
16.02.2022	7068	Veronika Doos	28.07.2022	14252	Berta Röhrich
19.02.2022	12866	Lydia Fuchs	29.07.2022	17261	Lucia Welle
25.02.2022	8591	Wilhelm Lehr	30.07.2022	7718	Heimlinde Eck
25.02.2022	17173	Susanne Jeckel	09.08.2022	3160	Salvatore Perrone
13.03.2022	11326	Anna Derr	14.08.2022	14260	Ursula Carl
19.03.2022	16979	Katharina Besler	16.08.2022	14337	Yelizaveta Rondel
22.03.2022	15231	Werner Schmidt	30.08.2022	18245	Nicole Hofmann
26.03.2022	11022	Natalia Bleile	03.09.2022	17243	Karin Pörsch
29.03.2022	17543	Doris Bauer	03.09.2022	19360	Mario Giovannini
01.04.2022	2339	Hans-Günther Bosse	04.10.2022	3566	Herbert Boller
09.04.2022	11079	Maria Skorik	05.10.2022	6718	Günter Krticka
10.04.2022	18647	Khadra Echaki	07.10.2022	13835	Edward Nowak
12.04.2022	17387	Manfred von Torklus	29.10.2022	1257	Anton Butz
13.04.2022	17434	José Alves de Andrade	30.10.2022	15110	Gisela Stich
16.04.2022	17194	Friedrich Weidenfeller	01.11.2022	4908	Herbert Mautz
18.04.2022	827	Rudolf Sauer	27.11.2022	10535	Heike Adam
02.05.2022	2703	Ingrid Eder	27.11.2022	12096	Renate Moller
06.05.2022	14846	Mathilde Kerszowski	im November	18881	Christoph Raab
07.05.2022	17302	Helga Dietl	04.12.2022	13899	Johann Jung
08.05.2022	14129	Rosemarie Buhl	15.12.2022	13880	Heinz-Werner Birke
25.05.2022	8453	Renate Martin	17.12.2022	10761	Luciane Rathgeber
27.05.2022	10284	Heinrich Michalski	24.12.2022	5247	Hilda Nink
07.06.2022	2707	Franz Deuter			
14.06.2022	16155	Maria Lang			
26.06.2022	8751	Werner Hardt			

WIR
WERDEN
DIE
VERSTORBENEN
STETS
IN
DANKBARER
ERINNERUNG
BEHALTEN

