Gaggenauer Heimstätten-
Genossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2021

BAUEN · BETREUEN · VERMIETEN · VERWALTEN

Inhalt

Wichtiges auf einen Blick **3**

Organe der Genossenschaft **4**

Unternehmensdaten **5**

Bericht des Vorstands **6**

A. Grundlagen 6

B. Wirtschaftsbericht 7

C. Nachtragsbericht 17

D. Chancen und Risikobericht 17

E. Prognosebericht 17

F. Schlussbemerkung 17

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 . . . . . **19**

1. Bilanz 20

2. Gewinn- und Verlustrechnung 22

3. Anhang 23

Bericht des Aufsichtsrates **29**

Nachruf **30**

Wichtiges auf einen Blick

GRÜNDUNG	28.06.1918
EINTRAG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER DES AMTSGERICHTS RASTATT	28.06.1918
GENOSSENSCHAFTSREGISTER MANNHEIM	GenR 520013
MITGLIEDSCHAFTEN	• vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. • Industrie- und Handelskammer • Volksbank Karlsruhe Baden-Baden eG
GESCHÄFTSSTELLE	Am Eisweiher 6, 76571 Gaggenau Telefon: 0 72 25. 15 55 Telefax: 0 72 25. 91 59 46 info@ghg-gaggenau.de www.ghg-gaggenau.de
MITGLIEDER	426
ANZAHL WOHNUNGEN	188
ANZAHL GEWERBEEINHEITEN	4
GESAMTMIETFLÄCHE IN M²	13.083,36
ANZAHL GARAGEN / STELLPLÄTZE	54 / 123
VERWALTETE EIGENTUMSEINHEITEN	21

Die Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft eG hat die Erlaubnis zur Ausübung des Gewerbes nach § 34 c GewO Abs. 1, sowie die Erlaubnis als Wohnungsimmobilienverwalter vom 08.07.2020.

Organe der Genossenschaft

MITGLIEDER DES VORSTANDES		
GÜNTER DÜRR	Vorstand	Gaggenau
JANETTE WICKE	Vorstand	Gaggenau

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES		
WOLFGANG FREIDEL Vorsitzender	Bankfachwirt	Gaggenau
KLAUS BILGER Stellv. Vorsitzender, stellv. Schriftführer	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater	Gaggenau
DOMINIK LANG Schriftführer	Bankbetriebswirt	Gaggenau
JÜRGEN DINGER	Malermeister	Gaggenau
JOCHEN HALLER	Gas-Wasser-Heizungsmeister	Gaggenau

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES	
PRÜFUNGSAUSSCHUSS UND KASSENPRÜFUNG	Wolfgang Freidel, Klaus Bilger
BAU- UND WOHNUNGSAUSSCHUSS	Jürgen Dinger, Jochen Haller

Unternehmensdaten

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €
ANLAGEVERMÖGEN	7.403	6.556
UMLAUFVERMÖGEN	667	631
BILANZSUMME	**8.070**	**7.187**
EIGENKAPITAL	3.677	3.527
RÜCKSTELLUNGEN	58	18
FREMDKAPITAL	4.332	3.638
JAHRESÜBERSCHUSS	142	57
BILANZGEWINN	21	20
BAUMAßNAHMEN MODERNISIERUNGSVOLUMEN	318	512
BAUMAßNAHMEN NEUBAUINVESTITIONEN	1.104	926

Stand 31.12.2021

Bericht des Vorstands

A. Grundlagen der Genossenschaft

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG wurde am 28.06.1918 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister Mannheim unter der Register Nr. 520013 eingetragen.

Das Geschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Unsere Wohnungen befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet Gaggenau.

Zum 31.12.2021 wird die Genossenschaft von 426 Mitgliedern und 1.828 Anteilen getragen.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt zum 31.12.2021

- 188 Wohnungen
- 4 Gewerbeeinheiten
- 54 Garagen und 123 Stellplätze.

Die GHG ist ein verlässlicher Partner in Sachen Wohnraumversorgung in der Stadt Gaggenau. Dabei steht nicht die Rendite, sondern stets der Mensch im Mittelpunkt.

Wir stehen für

- Faire und bezahlbare Mieten
- Zeitgemäße Wohnqualität
- Aktive Umsetzung der Klimaschutzziele
- Offenheit für alle
- Gut Wohnen im Alter
- Engagement für lebenswertes Wohnumfeld
- Sicheres Wohnen ohne Angst vor Spekulations- und Eigenbedarfskündigungen

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedinungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.
Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5% gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7% zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7%. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0% unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Entwicklung der Beschäftigung
Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Inflationsrate steigt
Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auf die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den teporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Leitzins der Europäischen Zentralbank
Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg
In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,35 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil an Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % anstiegen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. anstiegen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohnungsgebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dies bedeutet für die Wohnungswirtschaft, dass sie vor großen Herausforderungen steht.

Wegfallende Förderung, weiter steigende Baukosten, fehlende Handwerker, Liefer- und Materialengpässe, nicht zuletzt bedingt durch den Ukrainekrieg, führen zu massiven und unplanbaren Kostensteigerungen, erschweren die Kostenkalkulation und verzögern die Arbeit auf den Baustellen.

All das hat Auswirkungen auf derzeitige sowie geplante Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsprojekte, sowie auf das bezahlbare Wohnen insgesamt.

3. Regionale Rahmenbedingungen

Die starke Nachfrage nach Wohnungen in zentraler Innenstadtlage hält weiter an.

Beim Neubau von Wohnungen mittels Investitionen von privatem Kapital konzentriert sich der Markt nach wie vor auf den Bau im oberen Preissegment. Dies führt dazu, dass das Mietniveau für Neubauwohnungen auch in Gaggenau ständig ansteigt.

Damit wird aber der Wohnungsversorgung von Personen mit mittleren und kleinen Einkommen, sowie Familien mit Kindern in keiner Weise Rechnung getragen.

Nicht zuletzt deshalb ist die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen unverändert hoch. Bestätigt wird dies durch die vorliegende umfangreiche Wohnungsbewerberliste.

Die Wohnungen der Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft werden auf Grund der Lage, der guten Ausstattung und der fairen Mieten sehr geschätzt.

Deshalb muss es unser Ziel bleiben im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages den Wohnungsbestand wirtschaftlich sinnvoll zu modernisieren sowie durch Neubau breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

II. Geschäftsverlauf

1. Instandhaltung und Modernsierung

Auch im Geschäftsjahr 2021 wurden in unserem Wohnungsbestand wieder Wohnungen umfassend **saniert und modernisiert**.

Im Rahmen von Komplettsanierungen wurden die Bäder mit einer neuen attraktiven und **hochwertigen Sanitärausstattung und Fliesenbelägen** ausgestattet. Dort wo es der Grundriss zulässt, wurde auf die Badewanne verzichtet und bodenebene Duschen eingebaut.

Die **Elektroleitungen** wurden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Ebenfalls wurden die Wohnungen an die bereits im Haus befindliche **Zentralheizung** angeschlossen.

In den Wohnbereichen wurden neue **moderne Vinylböden** verlegt.

Nach dem Einbau von neuen **weißen Zimmertüren** wurden die **Wände und Decken ebenfalls weiß gestrichen**.

Das Ergebnis sind helle und freundliche Wohnungen.

Nur mit einer konsequenten und kontinuierlichen Modernisierung und Instandhaltung erhalten und verbessern wir die Gebäudesubstanz nachhaltig.

Was zur Sicherung der Vermietbarkeit und damit der Ertragskraft unserer Genossenschaft wesentlich beiträgt.

Daneben bleibt es unser Ziel unseren Mietern und Mitgliedern nach und nach zeitgemäße Wohn- und Lebensqualität zu bieten und unsere Gebäude entsprechend den aktuellen Erwartungen der Bewohner zu entwickeln.

Auch deshalb investieren wir viel in Instandhaltung und Modernisierung.

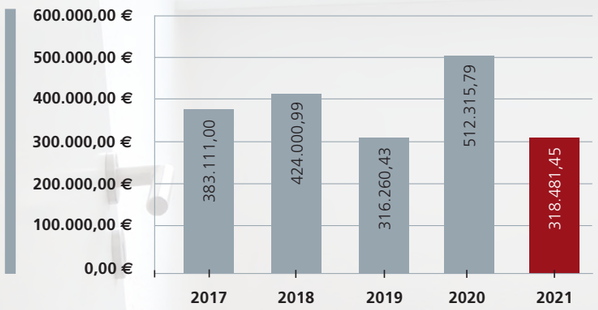
Zu erwähnen gilt es in diesem Zusammenhang, dass sich das regionale Handwerk als zuverlässiger und starker Partner unserer Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft zeigte.

Wichtig für die Instandhaltung unserer Liegenschaften ist auch die **Betreuung der Gebäude und Außenanlagen**.

Da es diesbezüglich seitens der Bewohner immer weniger Bereitschaft gibt diese Aufgaben zu übernehmen, haben wir zwischenzeitlich an 5 Häusern externe Hausmeisterdienste installiert. Diese kümmern sich mit viel Sorgfalt um die Reinigung der Treppenhäuser und Allgemeinräume, der Verrichtung des Winterdienstes, sowie der Pflege der Außenanlagen.

Die Resonanz der dortigen Mieter fällt überwiegend positiv aus, so dass sich dies sicherlich, falls erforderlich, noch auf weitere Häuser übertragen lässt.

MODERNISIERUNGSAUFWENDUNGEN 2017 – 2021



Komplett sanierte Wohnung nach Abschluss aller Arbeiten

2. Neubautätigkeit

Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts am Projekt Theodor-Bergmann-Straße konnten zum 01.02.2021 **6 Wohnungen** sowie **3 Gewerbeeinheiten** an die neuen Mieter übergeben werden.

Sämtliche Wohnungen sind ausgestattet mit ebenerdiger Dusche, mittels zeitgemäßer energiesparender Fußbodenheizung mittels Wärmepume, Glasfaseranschluss, Balkon oder Terrasse und sind mit dem Aufzug erreichbar. Im Keller gibt es einen Wasch- und Trockenraum, sowie einen großzügig bemessenen Raum zum Abstellen der Fahrräder oder Kinderwagen.

Das Feedback, vor allem der aus dem Altbau umgesiedelten Mieter, ist durchaus positiv. Anfängliche Skepsis ist großer Freude über die erlangte verbesserte Wohnqualität gewichen.

Nach Abbruch des Hauses Theodor-Bergmann-Str. 21 wurde im Juni mit den Arbeiten des 2. Bauabschnittes begonnen und planmäßig fortgeführt.

Die Nachfrage nach diesen schicken und modernen Wohnungen war von Anfang an gut, so dass für alle 9 Wohnungen bereits frühzeitig Mietvereinbarungen getroffen werden konnten.

Darunter befinden sich auch zwei weitere Umsiedlungen, welche ohne Probleme vereinbart werden konnten.

Nach planmäßiger Fertigstellung des 2. Bauabschnitts wurden weitere **9 moderne und zeitgemäße Wohnungen** an die neuen Mieter übergeben.

Abschließbare Kellereinheiten, großzügig bemessener Fahrradabstellraum sowie Wasch- und Trockenraum

Die Mietpreise wurden differenziert unter Berücksichtigung der Lage und der damit verbundenen Wohnqualität gestaltet.

Dass es uns gelungen ist, diese deutlich unter der für Neubauwohnungen ortsüblichen Miethöhen zu halten, verdanken wir ausschließlich dem Umstand, dass wir auf eigenem sich im Bestand befindlichen Grund und Boden bauen konnten.

Die Planung des 3. Bauabschnittes sieht vor, dass der Abbruch des Hauses Theodor-Bergmann-Straße 19 im Herbst 2022 erfolgt, so dass im Frühjahr 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Das Ziel, auch dort sogenannten **„bezahlbaren Wohnraum“** anbieten zu können, wird allerdings zunehmend schwieriger.

Gestiegene Bauzinsen, sowie steigende Preise für Baumaterialien und Lohnleistungen lassen die bisher gekannte Planungssicherheit nicht mehr zu.

Moderne Heiztechnik mit einer energieeffizienten und klimaschonenden Wärmepumpe

3. Vermietung

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen und auch nach gut modernisierten Wohnungen war im Geschäftsjahr groß.

Leerstände nach Wohnungskündigen entstanden somit ausschließlich während der Bauphase für umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Höhere Mieten wurden jeweils bei der Neuvermietung von modernisierten Wohnungen vereinbart.

In Anbetracht der gestiegenen Instandsetzungskosten wurde eine umfassende, aber moderate Mietanhebung vorgenommen.

Modernisierung Schulstaße 30 – bodentiefe Fenster mit französischem Balkon

Unsere Durchschnittsmiete betrug im Berichtsjahr 2021, bei den **Bestandsmieten 5,66 €/m²** Wohnfläche und lag damit deutlich unter dem ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die **Neubaumiete** betrug im Durchschnitt **8,95 €/m²** Wohnfläche.

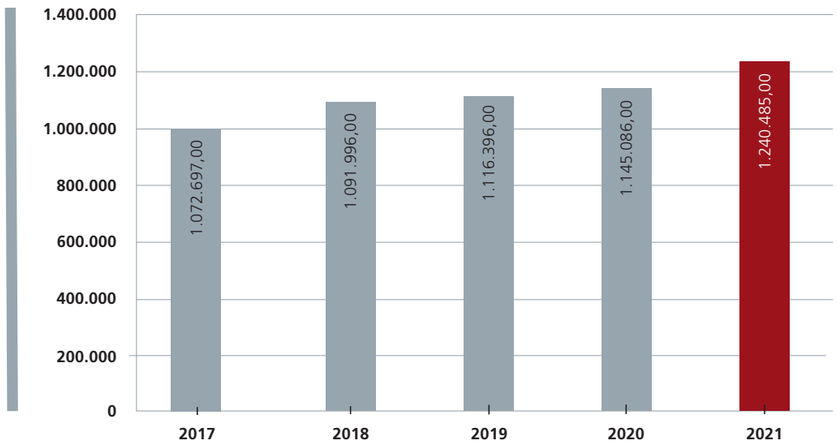
DERZEITIGE MIETPREISSTRUKTUR

GRUNDMIETPREIS VON €/M² – BIS	ANZAHL DER WOHNUNGEN
3,01 – 4,00	2
4,01 – 5,00	20
5,01 – 5,80	86
5,81 – 6,50	46
6,51 – 7,60	20
7,61 – 8,80	14

Unsere Mieten bewegen sich auch bei Neuvermietung erheblich unterhalb marktüblicher Preise.
Wir sorgen damit für bezahlbaren Wohnraum und zwar dauerhaft. Was von den Einnahmen übrig bleibt, investieren wir wieder unmittelbar in Modernisierungen und in Rücklagen für Neubauprojekte. Wir spekulieren nicht. Kündigungen wegen Eigenbedarf sind bei uns ausgeschlossen.

Als Reaktion auf die stark gestiegenen und weiter steigenden Energiekosten haben wir, um sehr hohe Nachzahlungen zu vermeiden, mit dem größten Teil der Mieter höhere Vorauszahlungen vereinbart.

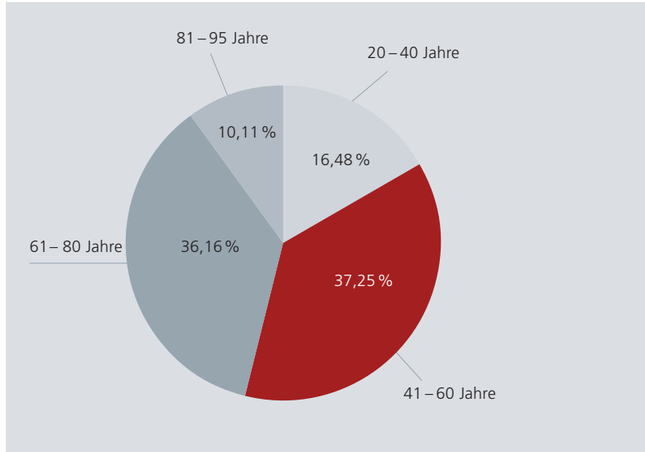
ENTWICKLUNG DER SOLLMIETEN ÜBER DEN ZEITRAUM VON 5 JAHREN IN €



Altersstruktur Mieter der Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft

Die aufgezeigte Mieterstruktur nach Lebensalter verdeutlicht die demographische Situation und gibt gleichzeitig Auskunft darüber, dass bei zu hohem Anteil älterer Mieter innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums durch Tod oder Umzug in ein Pflegeheim mehr Wohnungen mit Sanierungsbedarf frei werden könnten.

Das Bestreben geht deshalb dahin, eine möglichst ausgeglichene Mieterstruktur zu erreichen.

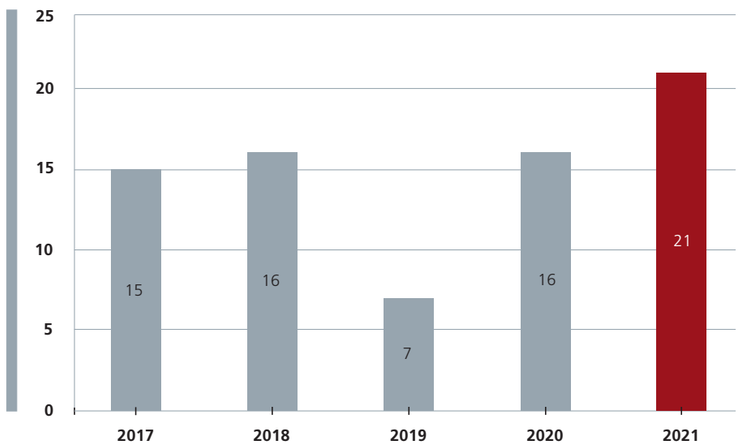


IM GESCHÄFTSJAHR 2021 GAB ES INSGESAMT 21 WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

DAVON:	
durch Wegzug	9
durch Umzug innerhalb der Genossenschaft	6
nach Umzug in Pflege-/Seniorenheim	4
durch Tod	2

Unter Berücksichtigung der Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft entspricht dies einer Fluktuation von **8 %**.

ANZAHL DER WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN IN DEN LETZTEN 5 JAHREN



Zum Bilanzstichtag **31.12.2021** umfasste der genossenschaftliche Wohnungsbestand

- **188 WOHNUNGEN**
- **4 BÜROS**
- **54 GARAGEN**

Davon sind 12 Wohnungen mit öffentlicher Preisbindung belegt.
Die Vermietung von Wohnungen verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Die Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis der sich ergebenden Angebote ist unverändert hoch. Anhand der vorliegenden Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2022 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Leider können wir nicht alle, die zu uns kommen, versorgen.

5. Mitgliederbewegung

Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte auch im abgelaufenen Berichtsjahr im angemessenen Rahmen.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am 01.01.2021	422	1.731
Zugänge lt. Aufstellung (+)	21	122
Abgänge lt. Aufstellung (–)	17	25
Bestand am 31.12.2021	426	1.828

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 29.100,00 €.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Wohnverwaltung für Dritte

Neben der Verwaltung des genossenschaftlichen Hausbesitzes wurden im Jahr 2021 noch eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit **9 Wohnungen** sowie ein Haus mit **12 Mietwohnungen** verwaltet.

Diese Dienstleistung umfasst sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung.

Die Verwalterabrechnungen für das Jahr 2021 sind erstellt und die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen sind abgehalten. Die Entlastung der Verwaltung erfolgte in allen Fällen einstimmig.

6. Tätigkeit der Organe

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden vom Vorstand geführt.

In der Zusammensetzung des Vorstandes und der Mitarbeiter ergaben sich im Geschäftsjahr keine Veränderungen.

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz- und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst.

VORSTANDSSPRECHZEITEN WEITERHIN:
NACH TELEFONISCHER TERMINVEREINBARUNG
DONNERSTAGS VON 18 – 20 UHR

III. Lage

1. Ertragslage

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG verzeichnete auch im Geschäftsjahr 2021 einen positiven Verlauf.

Der Jahresüberschuss in Höhe von **142.270,92 €** wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 1.259.572,93 € *(Vorjahr 1.158.580,65 €)* weiterhin positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung des 1. Bauabschnitts Theodor-Bergmann-Straße sowie aus den höheren Mieten von modernisierten Wohnungen. Die Aufwendungen sind neben den gestiegenen allgemeinen Kosten auch von der gestiegenen Gebäudeabschreibung durch Neubau und aktivierten Modernisierungen beeinflusst.
Die Ertragslage kann im Geschäftsjahr als gut bezeichnet werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, aus dem Jahresüberschuss eine **Dividende** in Höhe **von 4 %** an die Mitglieder auszuschütten.

2. Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021 waren stets geordnet. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets liquide Mittel vorhanden.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden aus laufenden Eigenmitteln finanziert.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Zahlungsrückstände bestanden nicht.

Ferner stehen eingeräumte Kreditlinien als Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Die Zinsbindungsfristen sind breit gestreut und werden in den nächsten Jahren keine negativen Auswirkungen auf die Jahresergebnisse haben.

3. Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 884.000 € erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich zunächst durch die Aktivierung von „Wohnungsmodernisierungen in Raten“ sowie den bisher angefallenen Baukosten für das Objekt Theodor-Bergmann-Straße in Höhe von insgesamt 1.519.164 €.

Planmäßige Abschreibungen sowie der Abgang des Hauses Theodor-Bergmann-Str. 21 verminderten das Anlagevermögen um 280.000 €. Die Unfertigen Leistungen in Höhe von 300.000 € betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem gegenüber stehen Abschlagszahlungen der Mieter in Höhe von rund 313.000 €.

Das Umlaufvermögen veränderte sich des Weiteren durch die Erhöhung der flüssigen Mittel.

Die Dauerfinanzierungsmittel verringern sich zunächst durch planmäßige Tilgungen um 196.000 € und erhöhen sich durch Darlehensauszahlungen für den Neubau Theodor-Bergmann-Straße um 662.000 €.

Das Eigenkapital konnte zunächst durch Erhöhung der Geschäftsguthaben sowie durch Einstellungen in die Rücklagen gestärkt werden. Es veränderte sich aber durch Darlehensauszahlungen negativ.

Es finanziert **46 %** der gesamten Vermögenswerte.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	Tsd. €	v. H.	Tsd. €	v. H.
VERMÖGENSWERTE				
Anlagevermögen	7.403	91,7	6.556	91,2
Umlaufvermögen	667	8,3	631	8,8
Bilanzsumme	**8.070**	**100,0**	**7.187**	**100,0**
SCHULDEN				
Rückstellungen	59	0,7	18	0,3
Dauerfinanzierungsmittel	3.951	49,0	3.206	44,6
Übrige Verbindlichkeiten	380	4,7	432	6,0
PRA	3	0,0	4	0,0
Summe	**4.393**	**54,4**	**3.660**	**50,9**
EIGENKAPITAL	3.677	45,6	3.527	49,1
und zwar:				
Geschäftsguthaben	555	6,9	527	7,3
Rücklagen und Bilanzgewinn*	3.122	38,7	3.000	41,8
BILANZSUMME	**8.070**	**100,0**	**7.187**	**100,0**

* Das Eigenkapital vermindert sich noch durch die im Jahr 2022 fällige Ausschüttung einer Dividende von rund 21.000,00 €.

LIQUIDITÄTSSITUATION

	31. 12. 2021	
	Tsd. €	Tsd. €
KURZFRISTIG REALISIERB. VERMÖGENSWERTE		
Forderungen	4	
Unfertige Leistungen und Vorräte	324	
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstitsuten	223	551
KURZ- U. MITTELFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
Geschäftsguthaben Ende 2021		
Ausgeschiedene Mitglieder	7	
Rückstellungen	58	
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	313	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	58	
Sonstige Verbindlichkeiten	9	448
LIQUIDITÄTSÜBERSCHUSS		**103**

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität

(= Jahresergebnis : Eigenkapital per 31.12.2021)

$$= \frac{142.279{,}92 \times 100}{3.667.210{,}65}$$

beträgt im Jahr 2021: 3,86 % *(im Vorjahr 1,62 %)*

Die Gesamtkapitalrentabilität

(= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen : Bilanzsumme)

$$= \frac{142.270{,}92 + 51.942{,}96 \times 100}{8.070.281{,}52}$$

beträgt im Jahr 2021: 2,40 % *(im Vorjahr 1,48 %)*

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2021 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. Chancen und Risikobericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgünstigen Segment ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt ungebrochen. Die Bewerberzahlen verharren auf einem hohen Niveau.

Die permanent geplanten Bestandsinvestitionen werden die Struktur unseres Wohnungsbestandes weiter verbessern und gleichzeitig die Vermietbarkeit langfristig sichern.

Durch die weiterhin geplanten Investitionen in den Wohnungsneubau kann unsere gute Position am hiesigen Markt weiter ausgebaut und gestärkt werden.

Allerdings wird die Finanzierung von Neubauvorhaben durch das eingeläutete Ende der Niedrigzinspolitik der EZB zunehmend schwerer werden.

Das Gleiche gilt für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vor dem Hintergrund der weiter voranschreitenden unverändert schnell ansteigenden Baukosten.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet der Vorstand der Genossenschaft nicht.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastischer steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

E. Prognosebericht

Wir leben in turbulenten Zeiten.

Die noch immer anhaltende Corona-Pandemie mit facettenreichen Folgen für unsere Branche.

Durch den russischen Überfall auf die Ukraine wurde schon in den ersten 100 Tagen der neuen Bundesregierung die politische Agenda auf den Kopf gestellt. Die Auswirkungen für die Volkswirtschaft der Bundesrepublik sind nach jetzigem Stand ebenso wenig absehbar wie die Folgen der Krise für die deutsche Immobilienwirtschaft.

Eine Vielzahl von Flüchtlingen wird Obdach benötigen. Dadurch wird der Wohnraumbedarf weiter spürbar steigen. Es ist zu befürchten, dass die unsicheren Zeiten uns wohl leider noch eine ganze Weile erhalten bleiben.

Die Wohnungswirtschaft braucht gerade vor dem Hintergrund schwieriger Rahmenbedingungen wie steigende Rohstoffpreise, Lieferengpässe und dem Fachkräftemangel politische und wirtschaftliche Leitplanken auf die sie sich verlassen kann, um die von ihr erwarteten Aufgaben zu erfüllen.

Für die beobachtete finanziellen und nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung für 2022 ein positives Ergebnis.

F. Schlussbemerkung

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG, stark verwurzelt in der Region, hat in den vergangenen Jahrzehnten ihre Beständigkeit und Innovationskraft eindrucksvoll bewiesen.

Unser Auftrag und unsere wichtigste Aufgabe ist es Wohnraum **„gut und sicher“** zu erhalten, zu fairen Preisen zu vermieten, sowie zukunftsorientiert zu bauen und dabei die Interessen unserer Mitglieder und Mieter zu berücksichtigen.

„Nachhaltigkeit“ ist für uns nicht nur eine Worthülse, sondern ein wichtiger Bestandteil unserer Unternehmensphilosopie.

Es zählt nicht der maximale Profit, sondern immer der Mensch in seinem Wohnumfeld.

Mit den verlässlichen Partnern aus der Region, wie Handwerksbetrieben und Finanzinstituten auf der einen Seite sowie auch Mietern, Mitgliedern und Eigentü-

mern auf der anderen Seite sind wir bereit, Verantwortung zu übernehmen und unseren Teil für die anstehenden Veränderungen beizusteuern.

Unserem gesamten Team in der Geschäftsstelle gilt daher ein besonderer Dank für die immense Einsatzbereitschaft und ihr erfolgreiches Wirken. Lobenswert ist in diesem Zusammenhang die ständige Bereitschaft, Veränderungen mitzutragen und dabei nie die Kundenzufriedenheit außer Acht zu lassen.

So ist beispielsweise die Digitalisierung in Gang gekommen – auch in der Wohnungswirtschaft. Sie ist um-fassend und betrifft nahezu alle Unternehmensbereiche. Insofern bedeutet Digitalisierung zunächst viel Arbeit, doch um anschlussfähig zu bleiben, kann sich diesem Weg kein Unternehmen verschließen.

Im Speziellen möchten wir vor allem unsere Hauswarte, wo noch vorhanden, hervorheben, die ständig im Einsatz sind und vielfältige Aufgaben übernehmen.

Den Vertretern des Aufsichtsrates dankt der Vorstand für die stets vertrauensvolle, konstruktive und faire Zusammenarbeit.

Den Mietern und Mitgliedern der Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft eG sowie den Geschäftspartnern möchten wir für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung herzlich danken.

Sie alle sind ein wesentlicher Teil unseres Erfolges.

Gaggenau, den 26.08.2022

Der Vorstand

Günter Dürr

Janette Wicke

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

> Bilanz

> Gewinn- und Verlustrechnung

> Anhang

1. Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA	2021 €	2020 €
A. ANLAGEVERMÖGEN	**7.402.828,77**	**6.555.519,36**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**10.870,50**	**8,00**
II. Sachanlagen	**7.390.958,27**	**6.554.511,36**
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.462.698,27	5.166.288,27
2. Technische Anlagen	64.128,00	71.985,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.774,52	5.733,02
4. Anlagen im Bau	800.403,48	1.214.594,07
5. Bauvorbereitungskosten	47.954,00	95.911,00
III. Finanzanlagen	**1.000,00**	**1.000,00**
1. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	**667.452,75**	**631.150,17**
I. Andere Vorräte	**323.828,82**	**300.184,88**
1. Unfertige Leistungen	300.187,12	282.090,56
2. Andere Vorräte	23.641,70	18.094,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**3.830,64**	**27.434,46**
1. Forderungen aus Vermietung	2.743,27	373,74
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.087,37	27.060,72
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	**339.793,29**	**303.530,83**
1. Kassenbestand, Bankguthaben	223.364,69	146.991,49
2. Bausparguthaben	116.428,60	156.539,34
BILANZSUMME AKTIVA	**8.070.281,52**	**7.186.669,53**

PASSIVA	2021 €	2020 €
A. EIGENKAPITAL	**3.677.210,65**	**3.526.539,73**
I. Geschäftsguthaben	**555.600,00**	**526.800,00**
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.200,00	7.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	548.400,00	519.300,00
II. Ergebnisrücklagen	**3.100.838,65**	**2.979.339,73**
1. gesetzliche Rücklage	384.916,37	370.616,37
2. Bauerneuerungsrücklage	1.557.682,96	1.450.484,04
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.158.239,32	1.158.239,32
III. Bilanzgewinn	**20.772,00**	**20.400,00**
B. RÜCKSTELLUNGEN	**58.550,00**	**18.050,00**
1. Sonstige Rückstellungen	58.550,00	18.050,00
C. VERBINDLICHKEITEN	**4.331.776,02**	**3.638.064,39**
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.951.566,81	3.206.163,17
2. Erhaltene Anzahlungen	313.002,11	298.021,90
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.354,29	126.023,36
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8.852,81	7.855,96
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	**2.744,85**	**4.015,41**
I. Passive Rechnungsabgrenzung	2.744,85	4.015,41
BILANZSUMME PASSIVA	**8.070.281,52**	**7.186.669,53**

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse	**1.261.819,62**	**1.167.961,58**
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.240.484,67	1.145.352,92
b) aus Betreuungstätigkeit	5.263,59	5.040,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.071,36	17.568,66
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	**19.088,26**	**13.227,73**
Sonstige betriebliche Erträge	**13.497,44**	**560,60**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	**558.740,68**	**612.618,32**
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	558.740,68	612.618,32
ROHERGEBNIS	**735.664,64**	**569.131,59**
Personalaufwand	**146.468,10**	**155.985,90**
a) Löhne und Gehälter	117.214,55	127.765,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorge und Unterstützung davon für Altersversorgung 0,00 € (*Vorjahr 225,00 €*)	29.253,55	28.220,80
Abschreibungen	**273.396,22**	**236.820,21**
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	273.396,22	236.820,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**93.367,78**	**41.548,28**
Erträge aus Beteiligungen	**50,00**	**–**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**42,39**	**741,09**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**51.942,96**	**49.538,162**
ERGEBNIS NACH STEUERN	**170.581,97**	**85.980,13**
Sonstige Steuern	**28.311,05**	**28.563,99**
JAHRESÜBERSCHUSS	**142.270,92**	**57.416,14**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	**14.300,00**	**5.742,00**
Einstellung Bauerneuerungsrücklage	**107.198,92**	**31.274,14**
BILANZGEWINN	**20.772,00**	**20.400,00**

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. GnR 520013 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Gaggenauer Heimstätten-Genossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274 a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juni 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich ausschließlich um EDV-Programme, welche planmäßig linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben werden.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die vorausichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

DEN PLANMÄßIGEN ABSCHREIBUNGEN LIEGEN FOLGENDE NUTZUNGSDAUERN ZUGRUNDE:

POSTEN	NUTZUNGSDAUER
Immaterielle Vermögensgegenstände	5 Jahre
Wohnbauten, Garagen, Außenanlagen	50 – 70 Jahre
Aktivierter Modernisierungsaufwand	verlängert individuell die jeweilige Restnutzungsdauer
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet.
Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Für 2021 war kein Sammelposten zu bilden.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte sind Ölvorräte. Die Bewertung erfolgt als Durchschnittswertverfahren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungbetrags, der nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 300 T€ *(Vorjahr: 282 T€)* noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
gesetzliche Rücklage	370.616,37	14.300,00	384.916,37
Bauerneuerungsrücklage	1.450.484,04	107.198,92	1.557.682,96
Andere Ergebnisrücklagen	1.158.239,32	–	1.158.239,32

In „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Prüfungskosten, sowie Erstellung der Steuerbilanzen	10.600,00 €
Erstellung Jahresabschluss und Betriebskostenabrechnungen	7.200,00 €
Archivierungskosten	750,00 €
Unterlassene Instandhaltung	40.000,00 €

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

		davon Restlaufzeit			gesichert	
Verbindlichkeiten	**insgesamt** €	**bis zu 1 Jahr** €	**zwischen 1 und 5 Jahre** €	**über 5 Jahre** €	€	**Art der Sicherung***
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.951.566,81 *(Vorjahr: 3.206.163,17*	204.787,06 *(Vorjahr: 196.781,98)*	712.702,55 *(Vorjahr: 705.467,99)*	3.034.077,20 *(Vorjahr: 2.303.913,20)*	3.951.566,81 *(Vorjahr: 3.206.163,17)*	GPR
Erhaltene Anzahlungen	313.002,11 *(Vorjahr: 298.021,90)*	313.002,11 *(Vorjahr: 298.021,90)*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.354,29 *(Vorjahr: 126.023,36)*	58.354,29 *(Vorjahr: 126.023,36)*				
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 € *(3.357,11 €)*	8.852,81 *(Vorjahr: 7.855,96)*	8.852,81 *(Vorjahr: 7.855,96)*				
Gesamtbetrag	**4.331.776,02** *(Vorjahr: 3.638.064,39)*	**584.996,27** *(Vorjahr: 628.683,20)*	**712.702,55** *(Vorjahr: 705.467,99)*	**3.034.077,20** *(Vorjahr: 2.303.913,20)*	**3.951.566,81** *(Vorjahr: 3.206.163,17)*	**GPR**

*GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

E. Sonstige Angaben

Die GuV Pos. „Sonstige betriebliche Aufwendungen" enthält die Aufwendungen für den Abbruch des Hauses Theodor-Bergmann-Str. 21 in Höhe von 44.528,35 €, sowie den entstandenen Verlust aus der Ausbuchung des Restbuchwertes in Höhe von 6.008,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen (Theodor-Bergmann-Str. 21) für welche Bauverträge zum Bilanzstichtag bestehen in Höhe von ca. 900.000,00 €. Die Finanzierung ist durch das Restdarlehen, sowie weitere Eigenmittel gedeckt.

DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITTLICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER BETRUG:

	VOLLBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	–	1
Technische Mitarbeiter	–	1
Hauswarte etc.	–	10

MITGLIEDERBEWEGUNG

	MITGLIEDER	ANTEILE
Bestand am 01.01.2021	422	1.731
Zugänge laut Aufstellung (+)	21	122
Abgänge laut Aufstellung (–)	17	25
Bestand am 31.12.2021	**426**	**1.828**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 29.100,00 €.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Organe der Genossenschaft

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

VORSTAND

Günter Dürr	Vorstand	Gaggenau
Janette Wicke	Vorstand	Gaggenau

AUFSICHTSRAT

Wolfgang Freidel Vorsitzender	Bankfachwirt	Gaggenau
Klaus Bilger Stellv. Vorsitzender, stellv. Schriftführer	Wirtschaftsprüfer/Steuerberater	Gaggenau
Dominik Lang Schriftführer	Bankbetriebswirt	Gaggenau
Jürgen Dinger	Malermeister	Gaggenau
Jochen Haller	Gas-Wasser-Heizungsmeister	Gaggenau

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Prüfungsausschuss und Kassenprüfung	Wolfgang Freidel, Klaus Bilger
Bau- und Wohnungsausschuss	Jürgen Dinger, Jochen Haller

F. Weitere Angaben

Satzungsgemäß ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Diese beträgt 14.300,00 €.
Darüber hinaus beschließen Vorstand und Aufsichtsrat der Bauerneuerungsrücklage 107.198,92 € aus dem Jahresüberschuss zuzuführen.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2021

Für das Geschäftsjahr 2021 ist ein Bilanzgewinn in Höhe von 20.772,00 € ausgewiesen.
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer **Bruttodividende** von **4 %** aus **519.300,00 €** (Geschäftsguthaben am 01.01.2021):	» **20.772,00 €**

Gaggenau, den 27.06.2022

Der Vorstand

Günter Dürr Janette Wicke

Bericht des Aufsichtsrates

Wolfgang Freidel

Im Rahmen unserer gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben hat der Aufsichtsrat der Genossenschaft in 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die allgemeine Geschäftspolitik, vor allem aber auch über die weitere Entwicklung der Genossenschaft gesprochen.

Wie in den vergangenen Jahren auch, hat die Genossenschaft in Instandhaltungsmaßnahmen investiert, denn wir legen weiterhin großen Wert darauf, durch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen unserer Liegenschaften im guten Zustand zu erhalten und weiter zu verbessern. Des Weiteren ist der 1. Bauabschnitt Theodor-Bergmann-Str. 23 unseres Neubauprojektes abgeschlossen. Die Wohnungen sind bezogen. Inzwischen ist auch der 2. Bauabschnitt Theodor-Bergmann-Str. 21 fertig gestellt und an die Mieter übergeben.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26.07.2022 eingehend durchgesprochen und seine Vorlage an die Mitgliederversammlung einstimmig beschlossen. Fragen der Aufsichtsratsmitglieder zu Einzelheiten des Jahresabschlusses wurden eingehend diskutiert und beantwortet. Die Genossenschaft hat wiederum gut gewirtschaftet und ist damit ihrem grundlegenden Auftrag, Wohnraum zu vernünftigen sozial verträglichen Bedingungen für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen, nachgekommen. Für künftige Aufgaben sehen wir uns gut gerüstet.

Dem umfangreichen Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat vorbehaltlos an und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Jahresabschuss 2021 zuzustimmen
- den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen, zur Auszahlung einer Bruttodividende von 4 % zu verwenden.

Weiterhin großen Wert legt der Aufsichtsrat auf die jährliche Prüfung der gesamten Geschäftstätigkeit der Genossenschaft, vor allem die des Jahresabschlusses 2021. Die Prüfungstätigkeiten erfolgten durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart und konnten erfolgreich durchgeführt werden, nachdem der Vorstand der Genossenschaft alle notwendigen Maßnahmen zur Durchführung der Prüfung rechtzeitig vorbereitet hatte.

Wir als Aufsichtsrat erinnern wie in den vergangenen Jahren daran, dass wir, ohne gesetzlich dazu verpflichtet zu sein, als kleine Genossenschaft im Sinne des Handelsrechts eine umfassende Prüfung der Geschäftstätigkeit unterstützen um damit optimale Sicherheit für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Unter einem gesonderten Tagesordnungspunkt wird eingehend über das Ergebnis berichtet und das Testat der Wirtschaftsprüfer verlesen.

Schließlich möchte der Aufsichtsrat dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die umfangreiche und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr Dank und Anerkennung aussprechen. Sie alle haben sehr viel für die Genossenschaft und ihre Mitglieder geleistet.

Gaggenau, im September 2022

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Wolfgang Freidel

Nachruf

DURCH TOD SIND FOLGENDE MITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2021 AUS DER GENOSSENSCHAFT AUSGESCHIEDEN:

Wir wollen ihrer hiermit namentlich gedenken.

- **ADOLF WESTPHAL**
- **MARIJA JURISIC**
- **SEBASTIAN MRASEK**

Konzeption & Gestaltung: scheunemann | agentur für konzept + design, Rastatt
Bildnachweis: GHG; snapZ-Photo, Gerhard Dinger

**Gaggenauer Heimstätten-
Genossenschaft eG**

Am Eisweiher 6
76571 Gaggenau
Postfach 12 52
76552 Gaggenau

Telefon: 0 72 25. 15 55
Telefax: 0 72 25. 91 59 46
info@ghg-gaggenau.de

www.ghg-gaggenau.de