GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2022



Inhalt

Vorwort	:
Organe der Genossenschaft	4
Wichtiges auf einen Blick	!
Bericht des Vorstandes	(
A . Grundlagen	(
B. Wirtschaftsbericht	-
C. Nachtragsbericht	17
D. Chancen und Risikobericht	
E. Prognosebericht	1
E. Prognosebericht	17
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	19
1. Bilanz	. 2
2. Gewinn- und Verlustrechnung	. 2
3. Anhang	. 2
Bericht des Aufsichtsrates	29
Nachruf	3(

Vorwort





Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

wir blicken zurück auf das Geschäftsjahr 2022, welches in keiner Hinsicht als ein gutes Jahr bezeichnet werden kann. Verantwortlich dafür ist eine Reihe von negativen Ereignissen, welche unser Leben nachhaltig verändert haben.

Als Bundeskanzler Olaf Scholz in seiner Regierungserklärung unmittelbar nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine von einer Zeitenwende sprach, ist vielen Menschen bewusst geworden, dass in den kommenden Monaten, vielleicht Jahren, nichts mehr so sein wird, wie wir es über Jahrzehnte gewohnt waren.

Neben Krieg in Europa sind es auch die Folgen des Klimawandels und die von der Politik beschlossenen Gegenmaßnahmen, die eine Zeitenwende bringen.

An dauerhaft hohe Energiepreise werden wir uns gewöhnen müssen, zumal die Abkehr von fossilen klimaschädlichen Brennstoffen mit großem politischem Druck umgesetzt werden soll. Lieferengpässe, Material- und Personalmangel, Preisexplosionen, Zinsanstieg und das anhaltende Förderchaos machen bezahlbares Bauen zum Abenteuer.

Begonnene Wohnbauprojekte können nur noch mit großer Mühe fertiggestellt werden.

Die Politik muss jetzt alle Hebel in Bewegung setzen und Druck machen, dass alle beeinflussbaren Hindernisse für bezahlbaren Wohnraum soweit wie möglich beseitigt werden und endlich eine verlässliche Förderpolitik geschaffen wird. Ansonsten werden die von der Regierung angesetzten 400.000 Wohnungen jährlich nicht nur in den kommenden Jahren, sondern auch danach nicht zu schaffen sein.

Für unsere Genossenschaft blicken wir trotz allem optimistisch in die Zukunft. Vorrangig lassen wir uns von unseren satzungsgemäßen Grundgedanken leiten, indem wir unsere Mitglieder durch eine **gute**, **sichere** und **sozial verantwortbare Wohnungsversorgung** fördern.

Günter Dür

lanette Wi

Organe der Genossenschaft

VORSTAND

Günter Dürr	Vorstand	Gaggenau
Janette Wicke	Vorstand	Gaggenau
MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES	;	
Wolfgang Freidel (bis 05.04.2023) 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	

MITGLIEDSCHAFTEN

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Industrie- und Handelskammer

Volksbank Pur 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

Wichtiges auf einen Blick

GRÜNDUNG	28.06.1918
Eintrag in das Genossenschaftsregister	
des Amtsgerichts Rastatt	28.06.1918
Genossenschaftsregister Mannheim	GenR 520013
Mitglieder	422
Anzahl Wohnungen	192
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Gesamtmietfläche in m²	13.405,36
Anzahl Garagen/Stellplätze	52/115
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

	2022 Tsd. €	2021 Tsd.€
ANLAGEVERMÖGEN	8.111	7.403
UMLAUFVERMÖGEN	791	667
BILANZSUMME	8.902	8.070
EIGENKAPITAL	3.815	3.677
RÜCKSTELLUNGEN	70	58
FREMDKAPITAL	5.014	4.332
JAHRESÜBERSCHUSS	153	142
BILANZGEWINN	22	21
BAUMASSNAHMEN MODERNISIERUNGSVOLUMEN	249	318
BAUMASSNAHMEN NEUBAUINVESTITIONEN	994	1.104

Stand 31.12.2022

Bericht des Vorstandes

A. Grundlagen der Genossenschaft

Satzungsgemäß liegt das Geschäftsfeld der Genossenschaft 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 31.12.2022 wird die Genossenschaft von 422 Mitgliedern und 1.838 Anteilen getragen.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt zum 31.12.2022:

- 192 Wohnungen,
- 4 Gewerbeeinheiten,
- 52 Garagen und 115 Stellplätze.

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

Unser Ziel bleibt weiterhin dauerhaften bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.



B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedinungen

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik.

Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9 im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember: 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 % Prozent für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Brutto-inlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

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

II. Wirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

1. Instandhaltung und Modernsierung

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden im Berichtsjahr **248.855** € aufgewendet, was deutlich weniger ist als in den Jahren zuvor.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass wir einen großen Teil der freien Mittel für die Eigenkapitalbildung zur Finanzierung der Fortführung des Neubauvorhabens Theodor-Bergmann-Straße benötigten.

Sobald dieses Projekt abgeschlossen ist, werden wir wieder verstärkt in Modernisierung und Instandhaltung des Bestands investieren.

Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

• Schulstraße 30 (1 Wohnung)

• **Breitwiesenweg 7** (1 Wohnung)

Am Eisweiher 7 (1 Wohnung)

• Breitwiesenweg 8 (1 Wohnung).

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.

Badezimmer vor und nach der Komplettsanierung

In den Wohnbereichen wurden neue moderne Vinylböden verlegt.

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

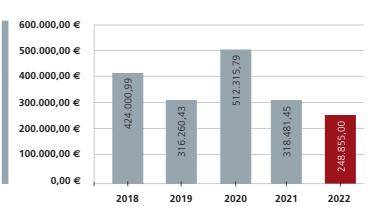
Das Ergebnis sind helle und freundliche Wohnungen.

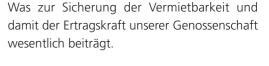
Nachdem im Haus Breitwiesenweg 7 im Dach-Dachgeschoßwohnung zusammen zu führen.

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

geschoss zwei nebeneinanderliegende Wohnungen gleichzeitig zur Modernisierung anstanden, haben wir den Weg beschritten, die relativ kleinen Wohnungen zu einer größeren und damit attraktiven

MODERNISIERUNGSAUFWENDUNGEN 2018 – 2022





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 in Zukunft wieder viel in Instandhaltung und Modernisierung. Die Entwicklung der dafür aufzuwendenden Kosten bereitet uns allerdings mehr und mehr Sorgen.

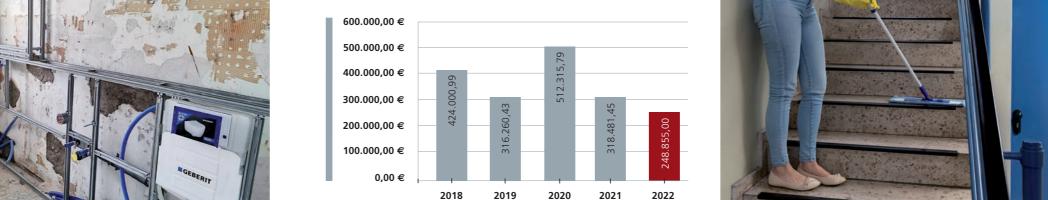
Zu erwähnen gilt es in diesem Zusammenhang, dass sich das regionale Handwerk als zuverlässiger und starker Partner unserer Gaggenauer Heimstätten Genossenschaft zeigte.

Wichtig für die Instandhaltung unserer Liegenschaften ist auch die Betreuung der Gebäude und Außenanlagen. Die Verantwortung hierfür liegt zwischenzeitlich in den meisten Liegen-

schaften bei externen Hausmeisterdiensten. Diese kümmern sich mit viel Sorgfalt um die Reinigung der Treppenhäuser und Allgemeinräume, der Verrichtung des Winterdienstes, sowie der Pflege der Außenanlagen.



Neuverlegung der Sanitärinstallation









2. Neubautätigkeit

Nach Fertigstellung des **2. Bauabschnitts** am Projekt **Theodor-Bergmann-Str. 21** konnten zum 01.08.2022 weitere 9 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben werden.

Sämtliche Wohnungen sind ausgestattet mit ebenerdiger Dusche, zeitgemäßer energiesparender Fußbodenheizung mittels Wärmepume, 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 der neuen Mieter ist durchaus positiv.

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



Rohbauarbeiten 3. Bauabschnitt Theodor-Bergmann-Straße 19

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

Nach Abbruch des Hauses **Theodor-Bergmann-Straße 19** wurde im Mai dieses Jahrs mit den Arbeiten des **3. Bauabschnittes** begonnen und planmäßig fortgeführt.

Die Nachfrage nach diesen zeitgemäßen Wohnungen war wiederum gut, so dass für alle 9 Wohnungen bereits frühzeitig **Mietvereinbarungen** getroffen werden konnten.

Die Realisierung dieses 3. Bauabschnitts bereitet uns allerdings von Beginn an Kopfzerbrechen.

Vor dem Hintergrund gestiegener Baupreise und vor allem den gestiegenen Zinsen für die erforderlichen Darlehen ist es nicht möglich, die moderaten vereinbarten Mieten beim 1. und 2. Bauabschnitt zu halten.

Die Errichtung von sogenanntem "bezahlbarem Wohnraum" ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen schlicht nicht möglich.



Abbruch des Hauses Theodor-Bergmann-Straße 19

3. Vermietung

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

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



Modernisierte Wohnung vor Neuvermietung

Unsere Durchschnittsmiete betrug im Berichtsjahr 2022, bei den **Bestandsmieten 5,81 €/m²** Wohnfläche und lag damit deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Die **Neubaumiete** betrug im Durchschnitt **8,70 €/m²** Wohnfläche.

DERZEITIGE MIETPREISSTRUKTUR

GRUNDMIETPREIS VON €/M² – BIS	ANZAHL DER WOHNUNGEN
3,01 – 4,00	13
5,01 – 5,80	81
5,81 – 6,50	45
6,51 – 7,60	30
7,61 – 8,80	23

Unsere Mieten bewegen sich auch bei Neuvermietung 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.

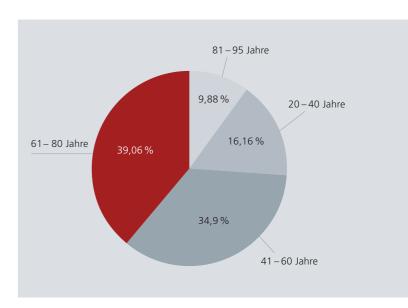
Wir spekulieren nicht. Kündigungen wegen Eigenbedarf sind bei uns ausgeschlossen.

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, was durchweg akzeptiert wurde.

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.

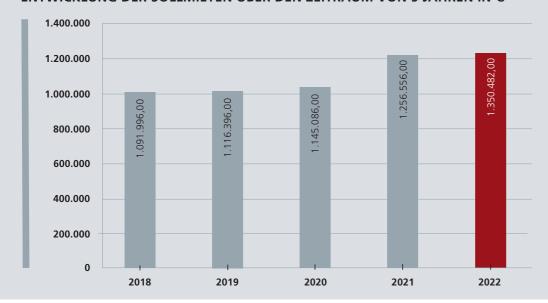


IM GESCHÄFTSJAHR 2022 GAB ES INSGESAMT 11 WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

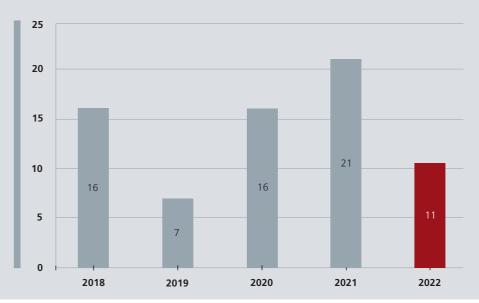
DAVON:	
durch Wegzug	4
durch Umzug innerhalb der Genossenschaft	3
nach Umzug in Pflege-/Seniorenheim	1
durch Tod	3

Unter Berücksichtigung der Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft entspricht dies einer Fluktuation von **5,7** %. Dies zeigt, wer bei uns Mieter ist, bleibt es in der Regel über viele Jahre.

ENTWICKLUNG DER SOLLMIETEN ÜBER DEN ZEITRAUM VON 5 JAHREN IN €



ANZAHL DER WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN IN DEN LETZTEN 5 JAHREN



Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 umfasste der genossenschaftliche Wohnungsbestand

- 192 Wohnungen
- 4 Gewerbeeinheiten
- 52 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 2023 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 01.01.2022	426	1.828
Zugänge lt. Aufstellung (+)	19	59
Abgänge lt. Aufstellung (–)	23	46
Bestand am 31.12.2022	422	1.841

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 3.000,00 €.

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 2022 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 2022 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 2022 einen positiven Verlauf.

Der Jahresüberschuss in Höhe von **153.207,64 €** wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse haben sich mit **1.355.552,92** € (*Vorjahr 1.280.907,88* €) weiterhin positiv entwickelt. Sie erhöhten sich im Berichtsjahr um 5,8 %.

Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung des 2. 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 2022 waren stets geordnet. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets liquide Mittel vorhanden.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden aus dem Cash flow finanziert.

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

Die Liquidität der Genossenschaft ist gut. Es sind keine Engpässe zu erwarten. Ferner stehen eingeräumte Kreditlinien als Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Als weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind außerdem zu nennen:

- Gesamtkapitalrendite 1,4%
- Eigenkapitalrendite 4,0 %

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 831.000 € erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich zunächst durch die Aktivierung von "Wohnungsmodernisierungen in Raten", sowie den Baukosten für das Objekt Theodor-Bergmann-Straße (2. und 3. Bauabschnitt) in Höhe von insgesamt 1.786.777 €.

Planmäßige Abschreibungen sowie der Abgang des Hauses Theodor-Bergmann-Straße 19 verminderten das Anlagevermögen um 282.000 €.

Die Unfertigen Leistungen in Höhe von 323.000 € betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem gegenüber stehen Abschlagszahlungen der Mieter in Höhe von rund 356.000 €.

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

Die Dauerfinanzierungsmittel verringern sich zunächst durch planmäßige Tilgungen um 242.000 € und erhöhen sich durch Darlehensauszahlungen für den Neubau Theodor-Bergmann-Straße um 894.000 €

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 43% der gesamten Vermögenswerte.

Sowohl Finanz- wie auch Vermögenslage beurteilt der Vorstand positiv.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

	31.12	2. 2022	31.12	. 2021
	Tsd.€	v. H.	Tsd.€	v. H.
VERMÖGENSWERTE				
Anlagevermögen	8.111	91,1	7.403	91,7
Umlaufvermögen	791	8,9	667	8,3
Bilanzsumme	8.902	100,0	8.070	100,0
SCHULDEN				
Rückstellungen	70	0,8	59	0,7
Dauerfinanzierungsmittel	4.594	51,6	3.951	49,0
Übrige Verbindlichkeiten	420	4,7	380	4,7
PRA	2	0,0	3	0,0
Summe	5.086	57,1	4.393	54,4
EIGENKAPITAL	3.815	42,9	3.677	45,6
und zwar:				
Geschäftsguthaben	561	6,3	555	6,9
Rücklagen und Bilanzgewinn*	3.254	36,6	3.122	38,7
BILANZSUMME	8.902	100,0	8.070	100,0

^{*} Das Eigenkapital vermindert sich noch durch die im Jahr 2023 fällige Ausschüttung einer Dividende von rund 22.000,00 €.

LIQUIDITÄTSSITUATION ZUM 31.12.2022	Tsd.€	Tsd.€
KURZFRISTIG REALISIERB. VERMÖGENSWERTE		
Forderungen	3	
Unfertige Leistungen und Vorräte	355	
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstitsuten	301	659
KURZ- U. MITTELFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
Ausgeschiedene Mitglieder	10	
Rückstellungen	70	
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	357	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	53	
Sonstige Verbindlichkeiten	11	503
LIQUIDITÄTSÜBERSCHUSS		156

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität

(= Jahresergebnis : Eigenkapital per 31.12.2022) = $\frac{153.207,64 \times 100}{3.815.046.29}$

beträgt im Jahr 2022: 4,01% (im Vorjahr 3,86%)

Die Gesamtkapitalrentabilität

(= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen : Bilanzsumme) = $\frac{153.207,64 + 67.428,59 \times 100}{8.901.633,99}$

beträgt im Jahr 2022: 2,47% (im Vorjahr 2,40%)

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2022 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. Chancen und Risikobericht

Das bestehende Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße der Genossenschaft.

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.

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

Durch ein konsequentes Forderungsmanagement und effizientes Mahnverfahren sind Forderungsausfälle die Ausnahme.

Die wesentlichen Kennzahlen der Wohnungswirtschaft werden regelmäßig beobachtet, so dass bei Bedarf rechtzeitig reagiert werden kann.

Mit einer Eigenkapitalquote von rund 43 % ist unsere Genossenschaft komfortabel ausgestattet. Risikoreiche Finanzinstrumente wurden bisher und werden auch künftig nicht eingesetzt...

E. Prognosebericht

Die Rahmenbedingungen, um auch künftig bezahlbaren Wohnraum errichten zu können, haben sich in den letzten eineinhalb Jahren deutlich verschlechtert. Im Jahr 2022 sind die Kosten für den Neubau gegenüber dem Vorjahr um 16, % gestiegen. Dies ist die größte Steigerung seit 65 Jahren. Ebenso sind die Baufinanzierungskosten auf rund 4 % angestiegen.

Hinzu kommen hohe Inflation, Fachkräftemangel in der Bau- und Ausbaubranche, sowie unverlässliche Förderbedingungen, was bezahlbaren Wohnraum nicht mehr realisierbar macht.

Was aber bleibt sind fehlende Wohnungen!

Angesichts dieser enormen Herausforderung ist es notwendig eine Kultur des Ermöglichens zu schaffen, die Standards kritisch hinterfragt und neu denkt. Dabei muss es darum gehen, die Hebel auf Vereinfachung des Wohnbaus zu stellen und die Förderkulisse für den sozialen Wohnungsbau weiter zu entwickeln. Ebenso müssen auf kommunaler Ebene die notwendigen Entscheidungen getroffen werden, um den bezahlbaren Wohnraum voran zu bringen.

Die GHG konzentriert sich weiter darauf, ihren Altbestand zu modernisieren und zu sanieren. Dabei gilt es auch auf den Klimawandel zu reagieren, mit dem Ziel, alle Wohnungen bis 2040 zu dekarbonisieren.

Dies aber immer unter dem Vorbehalt, dass das sowohl technisch, als auch finanziell machbar ist..

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.

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 Eigentümern 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.

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 10.08.2022

Der Vorstand

Günter Dürr

r Janett



Die neue Produktionshalle bei Mercedes Benz in Gaggenau ist begrünt.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- > Bilanz
- > Gewinn- und Verlustrechnung
- > Anhang

1. Bilanz zum 31.12.2022

KTIVA	2022 €	2021
. ANLAGEVERMÖGEN	8.111.003,44	7.402.828,77
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	21.575,00	10.870,50
II. Sachanlagen	8.088.428,44	7.390.958,27
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.967.118,25	6.462.698,27
2. Technische Anlagen und Maschinen	56.271,00	64.128,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.040,02	15.774,52
4. Anlagen im Bau	_	800.403,48
5. Bauvorbereitungskosten	55.999,17	47.954,00
III. Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
1. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
UMLAUFVERMÖGEN I. Andere Vorräte	790.630,55 354.975,32	323.828,82
1. Unfertige Leistungen	323.500,59	300.187,12
2. Andere Vorräte	31.474,73	23.641,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.687,20	3.830,64
1. Forderungen aus Vermietung	636,95	2.743,27
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.050,25	1.087,37
III. Flüssige Mittel	432.968,03	339.793,29
1. Schecks, Kassenbestand, Bankguthaben	301.303,11	223.364,69
2. Bausparguthaben	131.664,92	116.428,60
ILANZSUMME AKTIVA	8.901.633,99	8.070.281,52

PASSIVA	2022 €	2021
A. EIGENKAPITAL	3.815.046,29	3.677.210,65
I. Gezeichnetes Kapital	561.000,00	555.600,00
1. Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	9.600,00	7.200,00
2. Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	551.400,00	548.400,00
II. Gewinnrücklage	3.232.110,29	3.100.838,65
1. Gesetzliche Rücklagen	400.316,37	384.916,33
2. Bauerneuerungsrücklage	1.673.554,60	1.557.682,96
3. Andere Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	1.158.239,32	1.158.239,3
III. Bilanzgewinn	21.936,00	20.772,0
B. RÜCKSTELLUNGEN	70.250,00	58.550,0
1. Sonstige Rückstellungen	70.250,00	58.550,0
C. VERBINDLICHKEITEN	5.013.989,66	4.331.776,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.593.913,89	3.951.566,8
2. Erhaltene Anzahlungen	356.616,68	313.002,1
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.803,46	58.354,2
4. Sonstige Verbindlichkeiten	10.655,63	8.852,8
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.348,04	2.744,8

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

		2022	2021
		€	€
1.	Umsatzerlöse	1.332.209,45	1.261.819,62
	a) aus der Hausbewirtschaftung	1.311.630,50	1.240.484,67
	b) aus Betreuungstätigkeit	5.040,00	5.263,59
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.538,95	16.071,36
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	23.313,47	19.088,26
3.	Sonstige betriebliche Erträge	18.639,48	13.497,44
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 556.333,99	- 558.740,68
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 556.333,99	- 558.740,68
5.	ROHERGEBNIS	817.828,41	735.664,64
6.	Personalaufwand	- 158.859,95	- 146.468,10
	a) Löhne und Gehälter	- 129.882,00	- 117.214,55
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorge und Unterstützung	- 28.977,95	- 29.253,55
7.	Abschreibungen	- 295.068,21	- 273.396,22
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 113.987,84	- 93.367,78
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00	50,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.173,04	42,39
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 67.428,59	- 51.942,96
12.	ERGEBNIS NACH STEUERN	183.686,86	170.581,97
13.	Sonstige Steuern	- 30.479,22	- 28.311,05
14.	JAHRESÜBERSCHUSS-/FEHLBETRAG	153.207,64	142.270,92
15.	Ergebnisverwendung	- 131.271,64	- 121.498,92
4.0	BILANZGEWINN/-VERLUST	21.936,00	20.772,00

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 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, sowie ein Internetauftritt, 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:

NUTZUNGSDAUER
5 Jahre
50 – 70 Jahre
verlängert individuell die jeweilige Restnutzungsdauer
20 Jahre
3 – 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet.

Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Für 2022 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. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. 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.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind im voraus bezahlte Mieten, sowie im voraus bezahlte Fehlbelegungsabgabe ausgewiesen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 324 T€ (Vorjahr: 300 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 Jahres- überschuss des	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	Geschäftsjahres €	€
Gesetzliche Rücklage	384.916,37	15.400,00	400.316,37
Bauerneuerungsrücklage	1.557.682,96	115.871,64	1.673.554,60
Andere Ergebnisrücklagen	1.158.239,32	_	1.158.239,32

In "Sonstigen Rückstellungen" sind enthalten:

Prüfungskosten, sowie Erstellung der Steuerbilanzen 12.300,00 € Erstellung Jahresabschluss und Betriebskostenabrechnungen 7.200,00 € Archivierungskosten 750,00 € Unterlassene Instandhaltung 50.000,00 €

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

		davon Restlaufzeit		gesi	ichert	
Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung*
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.593.913,89 (Vorjahr: 3.951.566,81)	249.928,00 (Vorjahr: 204.787,06)	875.434,00 (Vorjahr: 712.702,55)	3.468.551,89 (Vorjahr: 3.034.077,20)	4.589.890,50 (Vorjahr: 3.951.566,81)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	356.616,68 (Vorjahr: 313.002,11)	356.616,68 (Vorjahr: 313.002,11)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.803,46 (Vorjahr: 58.354,29)	52.803,46 (Vorjahr: 58.354,29)				
Sonstige Verbindlichkeiten	10.665,63 (Vorjahr: 8.852,81)	10.655,63 (Vorjahr: 8.852,81)				
Gesamtbetrag	5.013.989,66 (Vorjahr: 4.331.776,02	670.003,77 (Vorjahr: 584.996,27)	875.434,00 (Vorjahr: 712.702,55)	3.468.551,89 (Vorjahr: 3.034.077,20)	4.589.890,50 (Vorjahr: 3.951.566,81)	GPR

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die GuV Pos. "Sonstige betriebliche Aufwendungen" enthält die Aufwendungen für den Abbruch des Hauses Theodor-Bergmann-Straße 19 in Höhe von 51.735,00 €, sowie den entstandenen Verlust aus der Ausbuchung des Restbuchwertes in Höhe von 4.925,00 €.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus noch nicht abgeschlossenen Baumaßnahmen (Theodor-Bergmann-Straße 19) für welche Bauverträge zum Bilanzstichtag bestehen in Höhe von ca. 1.800.000,00 €. Die Finanzierung ist durch ein Darlehen der Sparkasse Baden-Baden Gaggenau, sowie durch 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 01.01.2022	426	1.828
Zugänge laut Aufstellung (+)	19	59
Abgänge laut Aufstellung (–)	23	46
Bestand am 31.12.2022	422	1.841

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 3.000,00 €.

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 (bis 05.04.2023) 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. In die Rücklage wurden 15.400,00 € eingestellt. Darüber hinaus beschließen Vorstand und Aufsichtsrat der Bauerneuerungsrücklage 115.871,64 € aus dem Jahresüberschuss zuzuführen.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 ist ein Bilanzgewinn in Höhe von 21.936,00 € ausgewiesen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Bruttodividende von 4% aus 548.400,00 €	» 21.936,00€
(Geschäftsguthaben am 01.01.2022):	

Gaggenau, den 29.06.2023

Der Vorstand

Günter Dürr

Janette Wick



Klaus Bilger

Bericht des Aufsichtsrates

m Rahmen unserer gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben hat der Aufsichtsrat der Genossenschaft in fünf 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 unsere Liegenschaften in gutem Zustand zu erhalten und weiter zu verbessern.

Im Berichtsjahr wurde der 2. Bauabschnitt unseres Neubauprojektes in der Theodor-Bergmann-Straße fertiggestellt und an die Bewohner übergeben. Derzeit laufen die Arbeiten für den 3. Bauabschnitt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 18.07.2023 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 2022 zuzustimmen und
- 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 2022. Die Prüfungstätigkeiten erfolgten durch den Verband badenwürttembergischer 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 und 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 2023

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Rilgler Klaus Bilger

Nachruf

DURCH TOD SIND FOLGENDE MITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2022 AUS DER GENOSSENSCHAFT AUSGESCHIEDEN:

Wir wollen ihrer hiermit namentlich gedenken.

- WALTER DEBELT
- JANINA CIZEWSKI
- WOLFGANG HAASE
- ERIKA HAASE
- RENATE WITTIG
- BERND BERGANDE
- MARTIN ROSE
- EDITH ROSE
- ZYGMUNT ZEBROWSKI



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