



Baugenossenschaft Maintal eG
Brüder-Grimm-Straße 3a, 63477 Maintal

Geschäftsbericht 2021



Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grußwort des Vorstandes	3
II. Jahresabschluss zum 31.12.2021	5
Bilanz zum 31.12.2021	6
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021	8
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021	9
III. Lagebericht 2021	20
IV. Bericht des Aufsichtsrates	32

I. Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2021 war das zweite Jahr, das ganz im Zeichen der Coronapandemie stand. Wir haben zwar das „Schiffchen Baugenossenschaft“ sehr gut durch diese Zeit gesteuert, aber zwischen Schutzbestimmungen, betrieblichen Erfordernissen und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung immer den Kurs zu halten, das war nicht einfach. Umso erfreulicher, dass sich die widrigen Umstände des Jahres 2021 nicht im Betriebsergebnis niedergeschlagen haben. An dieser Stelle der Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ohne ihre Kooperationsbereitschaft und ihren Einsatz wäre dieses erfreuliche Geschäftsergebnis nicht möglich gewesen. Anschließend möchten wir hier den Dank an die Damen und Herren des Aufsichtsrates. Wir konnten in 2021 nur zu Videositzungen zusammenkommen. Vielen Dank, dass Sie sich darauf eingelassen haben; die Qualität Ihrer Begleitung hat darunter nicht gelitten. Trotzdem freuen wir uns schon auf die erste Sitzung, in der wir uns wieder entspannt und ohne Maske gegenüber sitzen können. Das gilt auch für unsere Mitglieder. In 2020 konnte pandemiebedingt keine Mitgliederversammlung stattfinden und in 2021 war das nur im schriftlichen Verfahren möglich. Vielen Dank Ihnen allen, dass Sie sich so rege beteiligt und uns unterstützt haben. Das war für uns eine schöne Erfahrung.

Das Geschäftsjahr 2021 war dominiert von Restarbeiten unserer jüngst fertig gestellten Baumaßnahmen. Das hat dann tatsächlich länger gedauert, als wir das geplant hatten. Hier schlagen neben den Pandemiebeschränkungen auch die Probleme der Wirtschaft durch. Verzögerungen bei der Materialbeschaffung und fehlendes Personal sei hier stellvertretend für viele andere kleine Widrigkeiten der Handwerksbetriebe genannt.

Gerne hätten wir an dieser Stelle von der Sanierung unseres Objektes in der Kirchgasse berichtet. Leider sind wir mit unserem Sanierungsvorhaben bei der Stadt Maintal auf Widerstand gestoßen. Unser Gebäude aus den 1990-er Jahren steht in Nachbarschaft zu einem denkmalgeschützten Gebäude. Beabsichtigt ist, das Gebäude auf den Standard KfW 70 zu dämmen. Das bedeutet in diesem Falle Dach- und Fassadendämmung, neue Fenster und eine zeitgemäße Heizungsanlage. Da das Gebäude an ein Baudenkmal grenzt, besteht die Stadt Maintal auf den Einbau von Holzrahmenfenstern - Mehr- und Folgekosten weit über 100.000 €. Wie das ausgehen wird, ist noch offen. Tatsache ist, dass mit der notwendigen Sanierung auch in 2022 nicht begonnen werden wird. Das ist zum Nachteil von Mietern und Klimaschutz, wobei der Gewinn für den Denkmalschutz gleich Null ist.

Für die energetische Sanierung der Brüder Grimm Straße 9/9a wurden die Planungsarbeiten 2021 abgeschlossen; Baubeginn sollte im März 2022 sein. Überraschend wurde das Förderprogramm der Bundesregierung im Januar 2022 ausgesetzt, so dass unsere Anträge nicht mehr gestellt werden konnten. Inzwischen ist das Förderprogramm wieder freigegeben worden, aber für einen Baubeginn im März ist es jetzt zu spät. Dass man an einem Förderprogramm Korrekturen vornimmt, wenn man eine Fehlallokation beseitigen will, ist völlig in Ordnung. Aber hier wäre etwas mehr Feingefühl und Branchenkenntnis erforderlich gewesen. Alleine das Versprechen des Bundesministeriums, dass man sich schnellstens um eine Klärung kümmern werde, heißt ja nun mal gar nichts. Für unsere Sanierungsmaßnahme haben die Wochen der

fehlenden Klarheit das Aus für 2022 bedeutet. Auch hier zum Nachteil von Mietern und Klimaschutz.

Wie eingangs schon erwähnt, es sind schwierige Zeiten. In Deutschland und der EU prognostiziert man eine Inflationsrate von mehr 5% für 2022. Die Handwerksbetriebe kommen mit der Abarbeitung der Aufträge nicht nach, brüchige Lieferketten, steigende Preise für Energie und Lebenshaltung, wieder Krieg in Europa etc. etc. Für das Bau- und Baunebengewerbe zeichnen sich Preiserhöhungen von 20% und mehr ab. Die Rahmendaten sind unsicher, die Entwicklung schwer einzuschätzen. Die skizzierten wirtschaftlichen Probleme treffen auch unsere Mieter. Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund wäre eine Erhöhung der Grundmieten erwartbar. Der Vorstand der Baugenossenschaft Maintal hat beschlossen einen anderen Weg zu gehen und wird in 2022 und 2023 **keine Mietanpassungen** vornehmen. Wie das in 2024 weitergeht, wird man sehen. Unsere Hoffnung ist, dass bis dahin für alle wieder Planungssicherheit gegeben ist.

Baugenossenschaft Maintal eG
Vorstand

Ahlborn

Beil

Förster

II. Jahresabschluss zum 31.12.2021

- Bilanz zum 31.12.2021
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021
- Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

[6]

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	2,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.608.601,84		22.146.180,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	32.557,25		35.477,06
Grundstücke ohne Bauten	14.110,89		14.110,89
Technische Anlagen und Maschinen	149.504,29		155.714,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.209,27		64.246,62
Bauvorbereitungskosten	<u>24.749,17</u>	21.887.732,71	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>203,39</u>	<u>203,39</u>
Anlagevermögen insgesamt		21.887.938,10	22.415.935,09
<u>Umlaufvermögen</u>			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	820.095,67		759.138,33
Andere Vorräte	<u>2.287,08</u>	822.382,75	<u>2.354,45</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.185,42		14.297,15
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>27.390,40</u>	36.575,82	<u>46.554,37</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.415.253,42		1.485.799,68
Bausparguthaben	<u>300.040,21</u>	<u>1.715.293,63</u>	<u>250.012,43</u>
Umlaufvermögen insgesamt		2.574.252,20	2.558.156,41
Bilanzsumme		<u>24.462.190,30</u>	<u>24.974.091,50</u>

[7]

Passiva	31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.418,61	23.870,00
der verbleibenden Mitglieder	1.673.026,89	1.514.401,51
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 3.608,11; im Vj. EUR 6.923,49)	1.698.445,50	
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.400.000,00	2.000.000,00
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 400.000,00, im Vj.: EUR 300.000,00)		
Bauerneuerungsrücklage	8.170.848,71	7.728.614,90
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 442.233,81, im Vj.: EUR 416.219,99)		
Andere Ergebnisrücklagen	4.500.000,00	4.500.000,00
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 0,00, im Vj.: EUR 0,00)		
unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	49.207,18
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	902.809,87	773.820,05
Einstellung in Ergebnisrücklagen	842.233,81	716.219,99
Eigenkapital insgesamt	16.829.870,27	15.873.693,65
<u>Rückstellungen</u>		
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	24.903,00	26.410,00
Sonstige Rückstellungen	87.000,00	83.563,86
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.930.321,90	6.923.223,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	411.142,37	416.698,33
Erhaltene Anzahlungen	812.861,22	776.144,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.216,78	15.291,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.946,87	666.367,95
Sonstige Verbindlichkeiten	7.484,40	9.757,86
(davon aus Steuern: EUR 860,07, im Vj.: EUR 26,29) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 99,28, im Vj.: EUR 4.155,81)		
Rechnungsabgrenzungsposten	162.443,49	182.940,46
Bilanzsumme	24.462.190,30	24.974.091,50

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.759.666,55		3.591.748,75
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>14.923,39</u>	3.774.589,94	<u>9.822,02</u>
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		60.957,34	21.165,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		26.117,03	24.322,89
Sonstige betriebliche Erträge		49.546,64	39.746,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.371.270,24	1.384.995,42
Rohergebnis		2.539.940,71	2.301.810,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	489.783,32		492.202,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 10.684,63, im Vj.: EUR 10.835,13)	<u>124.628,62</u>	614.411,94	<u>119.477,48</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		682.591,72	579.866,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		160.741,13	142.960,28
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	12,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29,28	24,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung Pensionsrückstellung EUR 536,00; im Vj.: EUR 677,00)		86.588,10	101.436,80
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		995.649,10	865.903,67
Sonstige Steuern		<u>92.839,23</u>	<u>92.083,62</u>
Jahresüberschuss		902.809,87	773.820,05
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>-842.233,81</u>	<u>-716.219,99</u>
Bilanzgewinn		60.576,06	57.600,06

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

<i>Firma und Sitz</i>	Baugenossenschaft Maintal eG Brüder-Grimm-Straße 3a 63477 Maintal
gegründet am Amtsgericht, Registernummer Geschäftsbereich	05.05.1922 Hanau, GnR 127 Maintal
Unternehmensgegenstand	Zweck der Genossenschaft ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen. Beteiligungen sind zulässig.
Satzung gültig in der Fassung vom	28.06.2017
Steuerlicher Status	Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-Verordnung) vom 05.07.2021, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Die Baugenossenschaft Maintal ist gemäß § 267 Absatz 1 HGB i. V. m. § 336 Absatz 2 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Im Geschäftsjahr 2021 sind bei den Zugängen im Sachanlagevermögen (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten) Eigenleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Erhaltene Zuschüsse werden von den Anschaffungs-/ Herstellungskosten abgesetzt. Diese betreffen im Geschäftsjahr 2021 die erhaltenen Tilgungszuschüsse für die Modernisierung der Objekte im Drosselweg 2 und im Finkenweg 2, Maintal, im Rahmen des KfW-Programms (KfW-Effizienzhaus 70) von jeweils TEUR 294,0.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, für die Berliner Straße 8/10 wurde (ab 2011) und für die Moselstraße 6/8 (ab 2012) aufgrund der energetischen und baulichen Sanierung die Restnutzungsdauer um je 10 Jahre erhöht. Aufgrund von energetischen und einhergehend mit baulichen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Restnutzungsdauern der nachfolgenden Objekte neu festgelegt:

Objekt:	Änderung ab dem Jahr	Neufestlegung der Restnutzungsdauer auf
Backesweg 36, Dörnigheim	2007	50 Jahre
Siemensallee 23, Dörnigheim	2015	40 Jahre
Brüder-Grimm-Str. 7, Dörnigheim	2016	40 Jahre
Amselweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre
Drosselweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre
Finkenweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre

- Die Neubauten Kolpingstr. 2/4 sowie die Kolpingstr. 3, Maintal, wurden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von jeweils 50 Jahren planmäßig abgeschrieben.

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 bzw. 33 Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Die Technischen Anlagen und Maschinen werden linear über 20 Jahre abgeschrieben (5 %). Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zwischen 4,4 % und 33,3 %, geringwertige Wirtschaftsgüter werden jährlich in einem Pool zusammengefasst und über 5 Jahre (20 %) linear abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten wurden in Vorjahren zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Bewertung der „**Unfertige Leistungen**“ erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen in Form von umlagefähigen Löhnen der Regiemitarbeiter zusammen.

Unter dem Bilanzposten „**Andere Vorräte**“ werden Heiz- und Winterstreumaterial, die zu Anschaffungskosten bewertet sind und durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt wurden, ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, der Kassenbestand, die Guthaben bei Kreditinstituten sowie das Bausparguthaben wurden zum Nennwert angesetzt. Uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2021 abgeschrieben.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen sowie gem. § 253 Absatz 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Der Erfüllungsbetrag wurde gemäß den Vorschriften des § 253 HGB und unter Beachtung der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung „Handelsrechtliche Bilanzierung von Altersversorgungsverpflichtungen“ des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW RS HFA 30 n. F. vom 16.12.2016) ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen und sozio-ökonomische Faktoren dienen die Richttafeln RT 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszinsfuß wurde gemäß § 253 Absatz 2 HGB i. V. m. § 253 Absatz 6 HGB sowohl der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren als auch der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren verwendet. Diese wurden von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) ermittelt und bekannt gegeben. Hierbei wurde nach der Vereinfachungsregelung pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen.

Bei der Berechnung des Rückstellungsbedarfs wurde eine Rentendynamik von 1,7 % (i. V. 1,7 %) unterstellt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (31.12.2021:

1,87 %; i. V. 2,30 %) und der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (31.12.2021: 1,35 %; i. V. 1,60 %) beträgt EUR 459,00 (i. V. EUR 685,00). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Absatz 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (§ 253 Abs. 1 HGB) angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag (§ 253 Abs. 1 HGB) passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel auf Seite 15 dargestellt.

Bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** handelt es sich um Anwendungsprogramme. Diese sind auf den jeweiligen Erinnerungswert abgeschrieben.

Unter dem Bilanzposten „**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**“ sind die Grundstücke, Bauten und Stellplätze erfasst.

Bei den „**Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten**“ handelt es sich um die Geschäftsstellen Brüder-Grimm-Straße 3a in 63477 Maintal Dörnigheim und im Hasenpfad 4 in Maintal Bischofsheim.

Grundstücke ohne Bauten – hierunter sind unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.199,5 m² (westlich der Querspange in Dörnigheim) ausgewiesen.

Unter den **Technischen Anlagen und Maschinen** werden die Photovoltaikanlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms auf unseren Bestandsobjekten

- Berliner Straße 108/110, Dörnigheim
- Kolpingstraße 3, Dörnigheim
- August-Bebel-Straße 23, Dörnigheim
- Amsel-, Drossel- und Finkenweg 2, Bischofsheim

ausgewiesen.

Unter den **Bauvorbereitungskosten** werden Planungskosten für Neubaumaßnahmen auf Verdichtungs- und Ersatzbauflächen im Stadtteil Dörnigheim ausgewiesen.

Unter dem Posten „**Andere Finanzanlagen**“ ist die Beteiligung an der Frankfurter Volksbank eG erfasst.

Der Ausweis noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten erfolgt im Umlaufvermögen unter dem Posten „**Unfertige Leistungen**“.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** stellen sich zum Bilanzstichtag 31.12.2021 wie folgt dar:

Bilanzposten:	insgesamt in EUR	Restlaufzeiten	
		bis 1 Jahr in EUR	mehr als 1 Jahr in EUR
Forderungen aus Vermietung	9.185,42	9.185,42	0,00
(Vorjahr)	(14.297,15)	(14.297,15)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	27.390,40	27.390,40	
(Vorjahr)	(46.554,37)	(46.554,37)	(0,00)
Gesamtbetrag:	36.575,82	36.575,82	0,00
(Vorjahr)	(60.851,52)	(60.851,52)	(0,00)

Guthaben der Kasse, auf Bankkonten sowie das Bausparguthaben werden unter dem Bilanzposten „**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**“ ausgewiesen.

Die Einstellungen (Vorwegzuweisungen) zu den **Ergebnisrücklagen** aus dem Jahresüberschuss 2021 von EUR 902.809,87 erfolgten in

- die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 400.000,00
- die Bauerneuerungsrücklage mit einem Betrag von EUR 442.233,81

durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12.04.2022. Auf Abschnitt E. Sonstige Angaben dieses Anhangs wird ergänzend verwiesen.

Die passivierten Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen und sonstige Rückstellungen.

Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen wurden für ein ehemaliges Vorstandsmitglied gebildet (EUR 24.903,00 i. V. EUR 26.410,00).

Die **sonstigen Rückstellungen** (EUR 87.000,00, i. V. EUR 83.563,86) betreffen Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (EUR 27.500,00; i. V. EUR 26.500,00), Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (EUR 5.000,00; i. V. EUR 5.000,00), Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 50.000,00; i. V. EUR 40.000,00) sowie Rückstellungen für die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (EUR 4.500,0; i. V. EUR 0,00).

Die Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel auf Seite 16 dargestellt.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** handelt es sich um den Ausweis der Objektfinanzierungsmittel. Die Fristigkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Als „**Erhaltene Anzahlungen**“ werden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der MieterInnen ausgewiesen.

Unter **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden periodengerecht abgegrenzte Rechnungsbeträge ausgewiesen, die im Folgejahr 2022 gezahlt werden

sowie Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der Baugenossenschaft Maintal eG.

Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen solche aus Mietverhältnissen sowie aus Kautionszahlungen von Mietern der ehem. Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bischofsheim eG sowie sonstige Kautionen.

Unter „**Sonstige Verbindlichkeiten**“ werden überwiegend Verbindlichkeiten aus Dividenden, aus überzahlten Geschäftsanteilen und Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern ausgewiesen.

Die vorausbezahlten Mieten für den Monat Januar 2022 sowie aus Zuschüssen für die Einräumung von Belegungsrechten (August-Bebel-Str. 23, Dörnigheim) sind unter dem Bilanzposten „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ passivisch abgegrenzt.

Entwicklung des Anlagevermögens

Bilanzposten	Stand 01.01.2021		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Stand 31.12.2021		Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen		Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen		Stand 31.12.2021		Buchwert zum 31.12.2021		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.690,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.690,33	0,00	0,00	0,00	5.688,33	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
II. Sachanlagen																			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.439.945,37	706.564,06	-588.000,00	0,00	0,00	0,00	34.558.509,43	0,00	656.143,04	12.949.907,59	0,00	12.949.907,59	0,00	0,00	21.608.601,84	22.146.180,82	21.608.601,84	22.146.180,82	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	112.816,93	0,00	0,00	0,00	0,00	112.816,93	0,00	112.816,93	2.919,81	80.259,68	0,00	80.259,68	0,00	0,00	32.557,25	35.477,06	32.557,25	35.477,06	
3. Grundstücke ohne Bauten	247.387,32	0,00	0,00	0,00	0,00	247.387,32	0,00	247.387,32	0,00	233.276,43	0,00	233.276,43	0,00	0,00	14.110,89	14.110,89	14.110,89	14.110,89	
4. Technische Anlagen und Maschinen	168.536,91	2.205,90	0,00	0,00	0,00	170.742,81	0,00	170.742,81	8.415,92	21.238,52	0,00	21.238,52	0,00	0,00	149.504,29	155.714,31	149.504,29	155.714,31	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.561,19	9.075,60	-2.975,48	0,00	0,00	166.661,31	0,00	166.661,31	15.112,95	108.452,04	-2.975,48	108.452,04	0,00	0,00	58.209,27	64.246,62	58.209,27	64.246,62	
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	24.749,17	0,00	0,00	0,00	24.749,17	0,00	24.749,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.749,17	24.749,17	24.749,17	24.749,17	
	35.129.247,72	742.594,73	-590.975,48	0,00	0,00	35.280.866,97	0,00	35.280.866,97	682.591,72	13.393.134,26	-2.975,48	13.393.134,26	0,00	0,00	21.887.732,71	22.415.729,70	21.887.732,71	22.415.729,70	
III. Finanzanlagen																			
Anderere Finanzanlagen	203,39	0,00	0,00	0,00	0,00	203,39	0,00	203,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	203,39	203,39	203,39	203,39	
Anlagevermögen insgesamt	35.135.141,44	742.594,73	-590.975,48	0,00	0,00	35.286.760,69	0,00	35.286.760,69	682.591,72	13.398.822,59	-2.975,48	13.398.822,59	0,00	0,00	21.887.938,10	22.415.935,09	21.887.938,10	22.415.935,09	

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden im Geschäftsjahr 2021 nicht aktiviert.

Aktiviere Eigenleistungen sind in folgender Höhe in folgendem Bilanzposten in den Zugängen enthalten:

	31.12.2021	31.12.2020
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	EUR 26.117,03	EUR 24.322,89

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2021	Insgesamt EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.930.321,90 (6.923.223,63)	786.125,30 (1.220.117,86)	1.969.995,87 (1.567.138,01)	3.174.200,73 (4.135.967,76)	5.930.321,90 (6.923.223,63)	GPR ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	411.142,37 (416.698,33)	5.555,96 (5.555,96)	22.223,84 (22.223,84)	383.362,57 (388.918,53)	134.316,50 (136.131,58)	GPR ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	812.861,22 (776.144,14)	812.861,22 (776.144,14)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.216,78 (15.291,59)	15.216,78 (15.291,59)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.946,87 (666.367,95)	146.157,78 (666.367,95)	34.789,09 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	7.484,40 (9.757,86)	7.484,40 (9.757,86)				
Gesamtbetrag	7.357.973,54 (8.807.483,50)	1.773.401,44 (2.693.235,36)	2.027.008,80 (1.589.361,85)	3.557.563,30 (4.524.886,29)	6.064.638,40 (7.059.355,21)	

Vorjahreszahlen in Klammern ()

GPR¹⁾: Grundpfandrechte

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betragen für das Jahr 2021 EUR 3.759.666,55 (2020: EUR 3.591.748,75). Hierunter fallen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen für Leerstand u. ä. sowie Umlagenerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 167,9 resultiert aus gestiegenen Sollmieterlösen für Wohnungen/ Stellplätze/ Garagen und Erlösen aus der Einräumung von Belegungsrechten von zusammen TEUR 146,0, höheren Umlagenerlösen von TEUR 20,5 bei gleichzeitig niedrigeren Erlösschmälerungen von TEUR 1,4.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** von TEUR 14,9 (i. V. TEUR 9,8) resultieren aus der Vergütung für die Erzeugung von elektrischem Strom.

Die **Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen** betrifft ausschließlich die Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert insbesondere aus höheren umlagefähigen Heizkosten und der erstmals ganzjährigen Berücksichtigung der umlagefähigen Kosten der Neubaumaßnahme Kolpingstr. 2/4.

Andere aktivierte Eigenleistungen mit EUR 26.117,03 (2020: EUR 24.322,89) betreffen Leistungen (anteilige Löhne) der Mitarbeiter des Regiebetriebes im Rahmen unserer Modernisierungsstrategie im Drossel- und Finkenweg sowie für Arbeiten im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Neubaumaßnahme Kolpingstr. 2/4.

Sonstige betriebliche Erträge wurden im Wesentlichen erzielt durch die Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Erstattungen im Krankheitsfall.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** betragen EUR 1.371.270,24 (2020: EUR 1.384.995,42). Ausgewiesen werden Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 579,2, Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 740,5 sowie Erbbauzinsen von TEUR 51,6. Die Abnahme gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 13,7 resultiert aus um TEUR 106,1 niedrigeren Instandhaltungsfremdkosten bei gleichzeitig gestiegenen Betriebs- und Heizkosten von TEUR 92,4.

Unter dem **Personalaufwand** sind die Kosten der bei der Genossenschaft tätigen ArbeitnehmerInnen und des Vorstandes sowie die Zuführung der Rückstellungen für Pensionen erfasst.

Sonstige betriebliche Aufwendungen fielen in Höhe von EUR 160.741,13 (2020: EUR 142.960,28) an und beinhalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten, Zuführungen für sonstige Rückstellungen und Aufwendungen für den Aufsichtsrat.

Der unter „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ ausgewiesene Betrag von EUR 29,28 (2020: EUR 24,93) betrifft i. W. Zinserträge für Bausparguthaben.

Die ausgewiesenen **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen die Zinsaufwendungen für eingegangene Darlehensverpflichtungen sowie die Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen u. ä. Verpflichtungen.

Unter dem Posten „**Sonstige Steuern**“ sind im Wesentlichen die Grundsteuer für bebauete und unbebaute Grundstücke sowie die Kraftfahrzeugsteuer ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
01.01.2021	791	9.815
Zugang 2021	42	1.166
Abgang 2021	34	164
31.12.2021	799	10.817

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres um acht erhöht, die Geschäftsanteile sind per Saldo um 1.002 gestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich 2021 um EUR 158.625,38 erhöht.

Arbeitnehmeranzahl gemäß § 267 Absatz 5 HGB

Im Geschäftsjahr 2021 wurden *durchschnittlich* beschäftigt:

MitarbeiterInnen	Vollzeit	Teilzeit	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	1	1,75	1
Haustechniker/Hausmeister/ Reinigungspersonal	5	0	5,75
Gesamt:	6	1,75	6,75

Zum 31.12.2021 bestehen Treuhandvermögen und –verbindlichkeiten von insgesamt EUR 3.452,03 (i. V. EUR 4.952,03). Diese betreffen hinterlegte Kautionssparbücher und sonstige Kautionsbeträge von Mietern.

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Mit der Beteiligung an der Frankfurter Volksbank eG ist eine Haftsumme von EUR 1.278,23 verbunden. Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund des genossenschaftlichen Finanzverbundsystems derzeit nicht gerechnet.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag und bis zur Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichtes 2021 nicht eingetreten.

Vorstand

Ahlborn, Lars – hauptamtlich, geschäftsführend
Beil, Gerd – nebenamtlich
Förster, Wolfgang – nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Brehm, Stefan – Vorsitzender -
Breyer, Thomas – stellv. Vorsitzender –
Grauel, Klaudia (ab 22.09.2021)
März, Susanne
Schmitt, Andreas (bis 22.09.2021)
Straußfeld, Markus
Vollhardt, Markus

Billigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2021

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der derzeit gültigen Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2021 von EUR 902.809,87, den Betrag von EUR 842.233,81 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen (EUR 400.000,00 in die gesetzliche Rücklage und EUR 442.233,81 in die Bauerneuerungsrücklage) einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich hieraus ergebenden Bilanzgewinn von EUR 60.576,06 unter Beachtung des § 41 der gültigen Satzung vom 28.06.2017 für die Ausschüttung einer Dividende von 4% auf dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 1.514.401,51 zu verwenden.

Maintal, den 12.04.2022

Baugenossenschaft Maintal eG
Vorstand

Lars Ahlborn

Gerd Beil

Wolfgang Förster

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



Baugenossenschaft Maintal eG
Brüder-Grimm-Straße 3a, 63477 Maintal

III. Lagebericht 2021

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft Maintal eG mit Sitz in Maintal-Dörnigheim hat den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Sie verfügte zum 31.12.2021 über eine Wohn- und Nutzfläche von unverändert gegenüber dem Vorjahr von 35.450 m², die Wohnfläche beläuft sich unverändert auf 35.253 m². Die Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich in den Stadtteilen von Maintal Bischofsheim und Dörnigheim. Sie verwaltet und bewirtschaftet dabei ausschließlich eigene Objekte.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung zufriedener Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft hegen.

Von den Nutzungsentgelten werden die laufenden Ausgaben des Unternehmens gezahlt. Das sind vor allem der Kapitaldienst, bestehend aus Tilgungen und Zinsen für eingegangene Darlehensverpflichtungen, Reparaturen (Instandhaltung), Betriebs- und Heizkosten, Personalaufwand und sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens. Für den investiven Teil werden über die eigenen Mittel hinaus Darlehen aufgenommen. Die Organe der Genossenschaft sind unverändert bestrebt, die Herausforderungen insbesondere des technischen Fortschritts, der Energiewende und des Klimawandels, der demografischen Veränderungen wie auch die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum umzusetzen.

Die Baugenossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2021 einen eigenen Bestand mit

- 549 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit
- 1 Werkstatt/ 2 Geschäftsstellen
- 131 Garagen sowie 239 Stellplätze.

Von den 549 Wohnungen der Genossenschaft waren am Bilanzstichtag 98 (17,9 %) öffentlich gefördert, 451 (82,1 %) Wohnungen unterlagen somit nicht mehr der Preisbindung. Mit Ablauf des 31.12.2021 sind darüber hinaus vier weitere Wohnungen in Bischofsheim aus der öffentlichen Bindung entlassen worden.

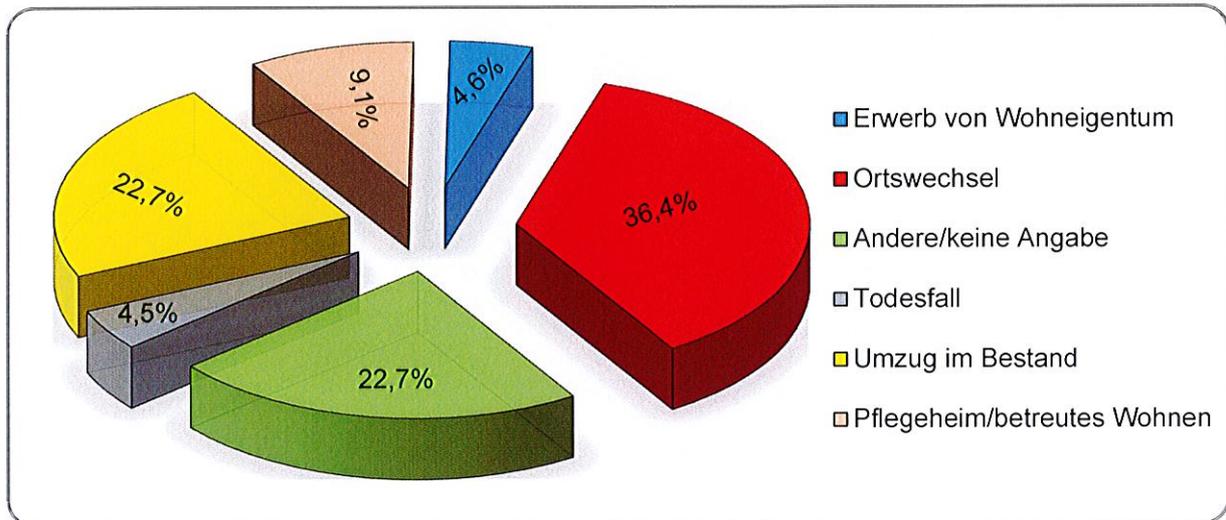
Die Nachfrage nach Wohnraum in Maintal ist unverändert hoch, da unser Wohnungsbestand in der Metropolregion Rhein-Main, einem der wirtschaftlich aktivsten Regionen Deutschlands, liegt. Die Mieten für Wohnraum wurden in 2021 ausschließlich bei Mieterwechsel sowie nach erfolgter Modernisierung erhöht. Leerstände traten überwiegend modernisierungsbedingt auf und sind auch mittelfristig in struktureller Hinsicht nicht zu erwarten.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 22 Wohnungen (i. V. 31) gekündigt. Davon betreffen fünf (i. V. fünf) Wohnungskündigungen gleichzeitig Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Die Fluktuationsquote betrug 4,0 % (i. V. 5,7 %) und befindet sich weiterhin auf niedrigem Niveau. Bereinigt um Kündigungen einhergehend mit Wohnungswechseln im eigenen Bestand beträgt die Fluktuationsquote 3,1 % (i. V. 4,7 %).

Zur besseren Einordnung und als Ergänzung vorgenannter Angaben betrug die Fluktuationsquote der Wohnungsunternehmen insgesamt in Hessen 6,8%, in Deutschland (alte Länder) sowie rechtsformspezifisch bei den Wohnungsbaugenossenschaften 7,1 % (Vergleichsjahr 2020).¹

Nachfolgend grafisch dargestellt die Gründe für einen Wohnungswechsel bei der Baugenossenschaft Maintal eG:

Gründe für einen Wohnungswechsel im Geschäftsjahr 2021



2. Modernisierungs- und Neubautätigkeit im Anlagevermögen

Die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen war und ist zentraler Ausgangspunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit - die Erhaltung unserer Objekte bleibt vorrangiges Ziel. Hieraus abgeleitet ergibt sich, dass auch künftige Generationen in dieser lebenswerten Region guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum unter dem Dach einer soliden und verantwortungsvoll handelnden Genossenschaft erhalten sollen. Dabei spielt auch die Versorgung der Objekte mit regenerativen Energien und damit einhergehend die Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe eine noch stärkere Rolle.

Auch das Berichtsjahr 2021 stand im Zeichen baulicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen werden aufgrund der Altersstruktur unserer Gebäude auch zukünftig auf hohem Niveau weiter fortgeführt werden. Hierbei treten verstärkt auch ökologische Faktoren i. V. m. dem Streben einer Reduzierung der Betriebs- und Heizkostenumlagen in den Vordergrund.

Nachfolgende Maßnahmen wurden im Kalenderjahr 2021 durchgeführt bzw. befinden sich in der Planungs- oder Umsetzungsphase.

¹ Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2021, Seite 112.

2.1. Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahmen 2019 - 2021

Bereits im Juli 2019 wurde mit der Quartierssanierung im Amsel-, Drossel- und Finkenweg 2 begonnen. Die energetische Modernisierung war darauf ausgerichtet die Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum **KfW-Energieeffizienzhaus 70** zu erfüllen. Umgesetzt wurden insbesondere die Umstellung der Beheizungsart auf Luft-Wärme-Pumpen mit Gasbrennwertheizungsunterstützung, Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen, die Neueindeckung der Dächer, der Einbau von neuen Fenstern und die Anbringung von Vorstellbalkonen. Das Bestandsobjekt **Amselweg 2** (I. Bauabschnitt) wurde Anfang des Jahres 2020 fertiggestellt. Für nachgelagerte Arbeiten sind im Geschäftsjahr 2021 noch Kosten von TEUR 9,6 angefallen.

Im Jahresverlauf 2020 wurde mit den Arbeiten im **Drosselweg 2** (II. BA) und im **Finkenweg 2** (III. BA) begonnen. Die zur Ausführung gelangten Arbeiten gleichen überwiegend denen der Maßnahme im Amselweg. Aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten ist es zu Abweichungen in der Ausführung gekommen. Die energetische Sanierung beider Objekte ist im Jahr 2020 überwiegend abgeschlossen worden. Für die Modernisierung im **Drosselweg 2** sind bis zum 31.12.2021 Fremdkosten von TEUR 871,2 angefallen, davon im Jahr 2021 von TEUR 36,7. Die aktivierten Eigenleistungen des Regiebetriebes betragen 2021 TEUR 7,5 (i. V. TEUR 7,8). Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte durch die Aufnahme eines KfW-Darlehens von TEUR 840,0, welches im Jahr 2020 geflossen ist. Die Einhaltung der Vorgaben zur Erreichung des KfW-Standards wurde bestätigt und zertifiziert. Für den II. Bauabschnitt wurde ein KfW-Tilgungszuschuss von TEUR 294,0 gewährt welcher im Jahr 2021 von den nachträglichen Herstellungskosten abgesetzt wurde.

Für die Modernisierung im **Finkenweg 2** sind bis zum 31.12.2021 Fremdkosten von TEUR 893,5 angefallen, davon im Jahr 2021 Fremdkosten von TEUR 107,8. Darüber hinaus wurden im Jahr 2021 Eigenleistungen unseres Regiebetriebes für die Modernisierung des Treppenhauses und Kellerbereiches sowie der vollständigen Neuanlage der Grünflächen von zusammen TEUR 17,0 aktiviert. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte durch die Aufnahme eines KfW-Darlehens von TEUR 840,0, welches im Jahr 2021 der Genossenschaft zugeflossen ist. Die Einhaltung der Vorgaben zur Erreichung des KfW-Standards wurde bestätigt und unabhängig zertifiziert. Für den III. Bauabschnitt wurde ein Tilgungszuschuss von TEUR 294,0 gewährt welcher gleichfalls im Jahr 2021 von den nachträglichen Herstellungskosten abgesetzt wurde.

2.2. Planung: Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahmen

Die mittelfristige Modernisierungsplanung für unsere Bestandsobjekte wird kontinuierlich fortgeschrieben. Hierzu dient eine bedarfsorientierte Prioritätenliste zur Entscheidungsfindung. Im Rahmen von Objektbegehungen durch Vorstand wie auch Aufsichtsrat haben wir unsere Objekte mit Modernisierungsbedarf besichtigt und im Anschluss ausgewertet. Hieraus abgeleitet wurde von den Gremien der Genossenschaft beschlossen, unsere Bestandsobjekte in der **Kirchgasse 7a-e** sowie in der **Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a** in Dörnigheim energetisch wie auch baulich zu sanieren.

Modernisierung Kirchgasse 7a-e, Dörnigheim

Es handelt sich hierbei um Mehrfamilienhaus auf einem Erbbaurechtgrundstück mit acht Wohneinheiten im historischen Teil von Dörnigheim. Dieser Gebäudekomplex,

welcher erst Mitte der 1990-er Jahre erbaut wurde, unterliegt dabei den Regelungen der „*Satzung der Stadt Maintal über die Gestaltung baulicher Anlagen in den historischen Ortskernen der Stadtteile Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen*“ welches weitreichenden Abstimmungsbedarf mit der Stadt Maintal und Kompromissbereitschaft aller Beteiligten zur Folge hat, um ein tragfähiges und damit letztendlich bezahlbares Sanierungsergebnis zu erzielen. Aufgrund der damit einhergehenden und nicht deckungsgleichen Standpunkte und Positionen kann eine Sanierungsdurchführung im Jahr 2022 nicht wie zunächst geplant umgesetzt werden und befindet sich im rechtlichen Widerspruchsverfahren gegen den Ablehnungsbescheid des Magistrates der Stadt Maintal. Der Beginn der Sanierungsmaßnahme kann derzeit nicht belastbar bestimmt werden. Für Planungsarbeiten sind im Geschäftsjahr 2021 bereits Kosten von TEUR 10,7 angefallen; für das Jahr 2022 rechnen wir mit Kosten von TEUR 20,0.

Modernisierung Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a, Dörnigheim

Im III. Quartal 2022 sollte, so die Planung, mit der Modernisierung unseres Gebäudes in der **Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a** mit 12 Wohneinheiten begonnen werden. Neben der Umstellung der Beheizungsart auf eine Luft-Wärme-Pumpe mit Gasbrennwertheizungsunterstützung ist die Anbringung einer Fassadendämmung, die Neueindeckung des Daches einschließlich dessen Dämmung und Photovoltaikanlage, der Einbau von neuen Fenstern sowie die Anbringung von Vorstellbalkonen geplant. Ferner sollen die Rollläden erneuert und teilweise elektrisch betrieben werden. Darüber ist eine Neugestaltung des gesamten Außen- und Eingangsbereiches (Erstellung von Kfz-Parkplätzen, Bereitstellung von Fahrradabstellhäusern, mietfreie Rolllatorenboxen) geplant.

Die energetische Sanierung ist darauf ausgerichtet die Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau zum **Energieeffizienzhaus 55 - erneuerbare Energien** zu erfüllen. Aufgrund des überraschenden Förderungsstopp vom 24.01.2022 durch den Bundesminister für Wirtschaft und Klima, Dr. Habeck, mussten die Ausschreibungen und Terminabstimmungen aus wirtschaftlichen Vorsichtsgründen eingestellt werden. Zwischenzeitlich wurde die Förderung wieder aufgenommen und umgehend von Seiten der Genossenschaft beantragt. Aufgrund der nicht zielführend nutzbaren Zwischenzeit und der damit verbundenen Unsicherheiten muss die Maßnahme in das Jahr 2023 verschoben werden. Im Jahr 2021 sind hierfür bereits Kosten von TEUR 65,7 angefallen; für das Jahr 2022 rechnen wir mit Kosten von TEUR 69,5.

Wohnumfeldverbesserungen

Im Jahr 2022 werden wir Wohnumfeldverbesserungen bei diversen Bestandsobjekten umsetzen. Dies betrifft die Aufstellung von Fahrradabstellhäusern einschließlich Zuwegung und elektrischem Anschluss in der Berliner Str. 108/110, in der Schubertstr./ Backesweg wie auch in der Zimmerseestr. 24/ 26. Bei letztgenanntem Objekt ist geplant den vorderseitigen Hauseingangs- und Parkplatzbereich neu zu gestalten und mit E-Lademöglichkeiten vorzurüsten. Auch zwischen der Brüder-Grimm-Str. 5/ 7 wird ein erweiterter Kfz-Parkplatz sowie neue Fahrradstellplätze entstehen. Für die vorgenannten Maßnahmen rechnen wir im Jahr 2022 für den investiven Teil (ohne aufwandswirksame Instandhaltungskosten) mit Kosten von zusammen TEUR 375,5.

2.3. Neubautätigkeit

Für unsere Neubaumaßnahme in der **Kolpingstr. 2/4** sind im Jahr 2021 Kosten von TEUR 429,0 angefallen (davon TEUR 1,7 Eigenleistungen) und betreffen im Wesentlichen die Erstellung der Außenanlage einschließlich Kfz-Stellplätze sowie Schluss-

rechnungen verschiedener Gewerke. Für noch abzurechnende Leistungen und der weiteren Gebäudeausstattung rechnen wir in 2022 noch mit Kosten von TEUR 60,0.

Da die Genossenschaft nicht über eigene Vorratsgrundstücke in Form von Bauland verfügt ist eine Neubautätigkeit nur durch Nachverdichtung bzw. durch Rückbau von Gebäudesubstanz möglich. Derartige Maßnahmen befinden sich in der Prüfungs- und Planungsphase. Hierfür sind im Geschäftsjahr 2021 Kosten für zwei Maßnahmen von TEUR 24,7 angefallen; für das Jahr 2022 wird mit Kosten von TEUR 195,9 gerechnet.

3. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	21.887,9	89,5	22.415,9	89,8	-528,0	-2,4
Umlaufvermögen	2.574,3	10,5	2.558,2	10,2	16,1	0,6
Gesamtvermögen	24.462,2	100,0	24.974,1	100,0	-511,9	-2,0
abzügl. Rückstellungen	111,9	0,5	110,0	0,4	1,9	1,7
Verbindlichkeiten/ RAP	7.520,4	30,7	8.990,4	36,0	-1.470,0	-16,4
Eigenkapital	16.829,9	68,8	15.873,7	63,6	956,2	6,0

Das Gesamtvermögen ist im Jahr 2021 um TEUR 511,9 auf TEUR 24.462,2 gesunken. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund der die Investitionen von TEUR 742,6 übersteigenden planmäßigen Abschreibungen von TEUR 682,6 sowie der Tilgungszuschüsse von TEUR 588,0 um TEUR 528,0 auf TEUR 21.887,9 verringert.

Die Investitionen im Anlagevermögen (Fremdkosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen) von zusammen TEUR 742,6 betreffen im Geschäftsjahr 2021

	<u>TEUR</u>
• die Modernisierungsmaßnahme Amselweg 2 (I. BA)	9,6
• die Modernisierungsmaßnahme Drosselweg 2 (II. BA)	44,2
• die Modernisierungsmaßnahme Finkenweg 2 (III. BA)	124,8
• Erstellungskosten Kfz-Stellplätze, Hasengasse	22,6
• die Neubaumaßnahme Kolpingstraße 2/ 4	429,0
• Planungskosten Kirchgasse 7a-e	10,7
• Planungskosten Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a	65,7
• Kosten für Photovoltaikanlagen	2,2
• Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,1
• Bauvorbereitungskosten	24,7.

Die Tilgungszuschüsse von TEUR 588,0 werden im Anlagevermögen (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten) als Abgang gezeigt und wurden für die Erreichung des **KfW-Energieeffizienzhaus Standard 70** der Modernisierungsmaßnahme **Drossel- und Finkenweg 2**, Maintal, gewährt. Die Zunahme des Umlaufvermögens von TEUR 16,1 resultiert aus dem Anstieg der unfertigen Leistungen um TEUR 61,0 auf TEUR 820,1 sowie dem Anstieg der Bausparguthaben um TEUR 50,0

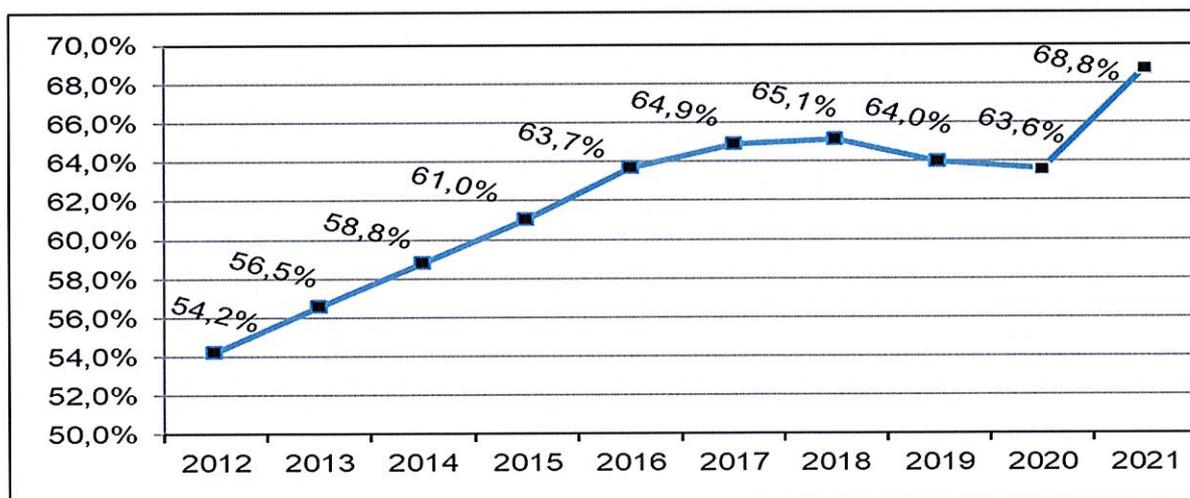
auf TEUR 300,0 zum 31.12.2021. Gegenläufig hierzu haben sich die anderen Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, der Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten um zusammen TEUR 94,9 zum Bilanzstichtag verringert.

Das Eigenkapital die Genossenschaft gliedert sich wie folgt:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	1.698,4	10,1	1.538,3	9,7	160,1	10,4
Rücklagen	15.070,9	89,5	14.228,6	89,6	842,3	5,9
unverteilter Bilanzgewinn Vj.	0,0	0,0	49,2	0,3	-49,2	-100,0
Bilanzgewinn	60,6	0,4	57,6	0,4	3,0	5,2
Eigenkapital	16.829,9	100,0	15.873,7	100,0	956,2	6,0

Das Eigenkapital ist um TEUR 956,2 gestiegen, resultierend aus dem Jahresüberschuss 2021 von TEUR 902,8, der Zunahme der Geschäftsguthaben um TEUR 160,1 abzüglich der Dividendenausschüttung für 2019/ 2020 von zusammen TEUR 106,8. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2021 beträgt 68,8 % (i. V. 63,6 %) und liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert (statistischer Vergleichswert 2019, immobilienwirtschaftlichen Genossenschaften in den alten Bundesländern) von 40,1 %.²

Entwicklung der Eigenkapitalquote der Genossenschaft



Die Vermögenslage ist geordnet.

3.2. Finanzlage

Im Jahr 2021 standen Eigenmittel in angemessener Höhe zur Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neubaumaßnahmen zur Verfügung. Es wurde ein Darlehen zur Finanzierung der Maßnahme im Finkenweg 2 von TEUR 840,0 abgerufen. Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist ausgelaufen ist, wurden zurückgezahlt. Währungsrisiken bestehen nicht, da die Verbindlichkeiten der Genossenschaft in der Euro-Währung bestehen. Die positive Bonität der Genossenschaft ist weiterhin unbe-

² Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2021, Seite 109.

stritten. Eingeräumte Kreditlinien wurden im Jahr 2021 und bis zur Erstellung dieses Lageberichtes nicht in Anspruch genommen und sind auch nicht geplant.

Die Kapitalflussrechnung erlaubt einen Einblick in die Finanzlage der Genossenschaft. Aus der Betrachtung der Veränderung des Finanzmittelfonds kann eine Beurteilung der Finanzkraft abgeleitet werden, da darin die Zahlungsmittelzu- und abflüsse des Geschäftsjahres systematisch aufbereitet und komprimiert dargestellt werden. In nachfolgender Tabelle ist die Veränderung des Finanzmittelfonds als Kapitalflussrechnung analog Deutscher Rechnungslegungsstandard 21 (DRS 21), ausgehend vom Periodenergebnis (indirekte Methode), dargestellt.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (indirekte Methode)		2021	2020
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis	902,8	773,8
2.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	682,6	579,9
3.	+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	1,4	41,2
4.	-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-36,6	-48,8
5.	+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-471,5	255,2
6.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-0,7
7.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	86,5	101,4
8.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.165,2	1.702,0
9.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,7
10.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-742,6	-3.520,5
11.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-742,6	-3.519,8
12.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	160,2	82,4
13.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	840,0	1.540,0
14.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-418,8	-316,5
15.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-831,5	-723,8
16.	- Gezahlte Zinsen	-86,2	-101,7
17.	- Auszahlungen für Dividenden	-106,8	0,0
18.	- Einzahlungen in Bausparverträge	-50,0	-150,0
19.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-493,1	330,4
20.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-70,5	-1.487,4
21.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.485,8	2.973,2
22.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.415,3	1.485,8

Der Mittelzufluss (positiver Cashflow) aus der laufenden Geschäftstätigkeit 2021 von TEUR 1.165,2 konnte die Mittelabflüsse (negative Cashflows) aus der Investitionstätigkeit von TEUR 742,6 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 493,1 nicht decken und führten daher zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds der Berichtseinheit um TEUR 70,5 auf TEUR 1.415,3 zum 31.12.2021. Der Jahres-Cashflow 2021 (Ziffern 1-2) beträgt TEUR 1.585,4 (i. V. TEUR 1.353,7). Zum 31.12.2021 bestehen darüber hinaus Bausparguthaben von TEUR 300,0 (i. V. TEUR 250,0).

Auch in naher Zukunft werden wir unseren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen können. Für das Jahr 2022 ist keine Darlehensaufnahme als Liquiditätszufluss geplant. Die Höhe des Finanzmittelbestandes nach dem 31.12.2021 auf der Grundlage der Unternehmensplanung 2022 ergibt eine deutlich niedrigere prognostische Finanzreserve von TEUR 665,4 zum 31.12.2022. Die Bausparguthaben betragen dann TEUR 350,1. Voraussetzung für diese Berechnung ist, dass die Ergebnisse des Wirtschaftsplans 2022 erwirtschaftet werden können und die Kosten für die Investitionen eingehalten werden sowie keine weiteren wesentlichen Geschäftsvorfälle relevant werden.

Aus Vereinfachungsgründen wurden die Veränderungen der kurzfristigen Aktiva/Passiva nicht in dieser Berechnung berücksichtigt.

Kapitalflussvorschaurechnung als Vorschaurechnung		2022 TEUR
1.	Geldrechnungsmäßiges Jahresergebnis	1.171,7
2.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	68,0
3.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.239,7
4.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-774,0
5.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-774,0
6.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	60,0
7.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-475,0
8.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-622,0
9.	- Gezahlte Zinsen	-68,0
10.	- Einzahlungen in Bausparguthaben	-50,0
11.	- Auszahlungen für Dividenden	-60,6
12.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.215,6
13.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-749,9
14.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (ohne Bausparguthaben)	1.415,3
15.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparguthaben)	665,4

Die Finanzlage ist geordnet.

3.3. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 von EUR 902.809,87 (i. V. EUR 773.820,05) aufgeteilt nach Leistungsbereichen, setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungsbereich/ Ergebnis	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderungen	
			TEUR	%
Hausbewirtschaftung	908,4	777,9	130,5	16,8
Andere Lieferungen und Leistungen	5,4	2,1	3,3	> 100,0
Finanzergebnis	-3,2	-8,8	5,6	63,6
Mitgliederbetreuung	-35,4	-18,0	-17,4	-96,7
Ordentliches Ergebnis	875,2	753,2	122,0	16,2
Sonstiges Ergebnis	27,6	20,6	7,0	34,0
Ergebnis vor Steuern	902,8	773,8	129,0	16,7
Jahresüberschuss	902,8	773,8	129,0	16,7

Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich durch den **Hauptleistungsbereich Hausbewirtschaftung** erwirtschaftet. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr (TEUR 130,5) ist im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse (TEUR 147,5) sowie niedrigere Verwaltungskosten (TEUR -10,2) zurückzuführen. Demgegenüber sind die Abschreibungen auf Sachanlagen, auch aufgrund der erstmals ganzjährigen Auswirkung der planmäßigen Abschreibung unserer Neubaumaßnahme in der Kolpingstr. 2/4, um insgesamt TEUR 98,9 gestiegen. Der gestiegene positive Ergebnisbeitrag aus dem Leistungsbereich **Andere Lieferungen und Leistungen** resultiert aus der Vergütung für die Erzeugung von elektrischem Strom unserer Photovoltaikanlagen, und hier insbesondere aus neuen Anlagen.

Das **Finanzergebnis** ist aufwandseitig weiterhin belastet durch Verwarentgelte für Guthaben bei zwei regionalen Banken. Die niedrigeren Verwarentgelte resultieren aufgrund niedriger unterjähriger Liquiditätsbestände als Berechnungsmaßstab. Das sektorale negative Ergebnis in der **Mitgliederbetreuung** wurde aufgrund höherer zuzuordnender Verwaltungsaufwendungen belastet. Dies ist u. a. auf die pandemiebedingt im Jahr 2021 stattgefundenen Mitgliederversammlung für die Jahre 2019 und 2020 im schriftlichen Verfahren zurückzuführen; im Jahr 2020 musste aufgrund des Infektionsgeschehens die Mitgliederversammlung entfallen. Die Veränderung des **sonstigen Ergebnisses** resultiert aus höheren sonstigen Erträgen und der Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

4. Erfolgskontrolle: PLAN-IST-Vergleich 2021

Wesentliche Kennzahlen, die für unsere Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, sind in nachstehender Tabelle gegenübergestellt:

	PLAN 2022 TEUR	IST 2021 TEUR	PLAN 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten/ Gebühren/ Umlagen (abzüglich Erlösschmälerungen)	3.817,0	3.759,7	3.736,5
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	916,5	579,2	735,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68,0	86,6	92,0
Jahresüberschuss	469,1	902,8	707,0

Die Planabweichung des Jahresüberschusses 2021 resultiert aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung, als dem zentralen Tätigkeitsbereich der Genossenschaft. Es ergaben sich höhere Erträge im Bereich der Miet- und Umlagenerlöse. Aufwandsseitig geringer als prognostiziert stellen sich die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungskosten dar. Die Instandhaltungsaufwendungen des Jahres 2021 betragen je m² Wohnfläche durchschnittlich EUR 24,61 (2020: EUR 27,46).

Die Entwicklung der Genossenschaft ist insgesamt positiv, da wir die Ertragslage weiter gestärkt haben, durch Fortführung der planmäßigen Instandhaltung und Modernisierung die Vermietbarkeit gesichert und Leerstände vermieden haben.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen des Risikomanagements der Berichtseinheit werden Kennzahlen regelmäßig aktualisiert und überwacht und in internen Berichterstattungen zur Kenntnis gegeben. Darüber hinaus erfolgt ein permanenter Abgleich mit den Planungsrechnungen der Genossenschaft einschließlich ggf. erforderlicher Abweichungsanalyse und dynamischer Steuerungsstrategie.

Der notwendige Finanzbedarf für die Sanierung von Wohnungen bei Wohnungswechseln ist gewerkeübergreifend in betragsmäßigen Spannweiten kalkulierbar; wir erwarten auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation. Besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht Gegenstand der Planung.

Das Anlagevermögen des Unternehmens ist langfristig finanziert, der Anlagendeckungsgrad beträgt rund 102 % und liegt damit über dem Durchschnittswert (Vergleichswert 2019 der immobilienwirtschaftlichen Genossenschaften in den alten Bundesländern) von 96,7 %.³ Unsere Darlehen werden planmäßig und ggf. außerplanmäßig getilgt. Darlehensneuaufnahmen sind aufgrund der Modernisierungstätigkeit kurz- und mittelfristig unumgänglich; die damit verbundenen Zinsfestschreibungen erfolgen über einen Zeitraum zwischen 10 und 20 Jahren.

Aufgrund der weiterhin anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum i. V. m. unserer ausgeweiteten hohen Modernisierungstätigkeit einschließlich Wohnumfeldgestaltung ist auch zukünftig nicht mit nennenswerten Leerständen zu rechnen.

Hinsichtlich der Coronavirus-Thematik sowie der Auswirkungen der allgemeinen Preissteigerungen, nicht zuletzt aufgrund des Krieges in Europa, ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes mit Mietausfällen von insgesamt untergeordneter Bedeutung für das Gesamtunternehmen und dessen weitere strategische Entwicklung zu rechnen. Hier steht die Baugenossenschaft Maintal eG ihren Mietern wie im vergangenen Jahr mit lösungsorientierten Ansätzen unter sozialen Gesichtspunkten selbstverständlich beratend zur Seite. Flankierend hierzu wurden alle bereits angekündigten Mietanpassungen bei Bestandsmietern seit Februar 2020 (ausgenommen solche nach durchgeführter Modernisierung) zurückgezogen. Der Gesamtvorstand hat darüber hinaus beschlossen bis Ende des Jahres 2023 im freifinanzierten Wohnungsbestand keine Mieterhöhungen bei Bestandsmietern vorzunehmen.

³ Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022– Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2021, Seite 116.

Negative Einflüsse im Modernisierungsablauf (zeitliche Verschiebungen, Personal- und Materialmangel, Störung der globalen Lieferketten und damit einhergehender Anstieg der Kosten in allen Bereichen u. ä.) sind abhängig von der Eskalationsstufe der Pandemie wie auch des Kriegsgeschehens in Europa nicht auszuschließen und engmaschig zu beobachten. Gleiches gilt für die Versorgungssicherheit unserer Mieter-/Innen mit fossilen Brennstoffen und elektrischen Strom.

Durch Mietanpassungen bei Mieterwechsel und Mietanpassungen nach Auslauf öffentlicher Bindungen rechnen wir für 2022 mit Mieterträgen (abzgl. Erlösschmälerungen) von TEUR 2.997,0. Für Instandhaltungsmaßnahmen planen wir mit Kosten von TEUR 1.228,2 (Fremdkosten sowie eigene persönliche/ sächliche Aufwendungen). Wir rechnen im Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes mit einem Jahresüberschuss 2022 von TEUR 469,1.

Die Risiken, die die Genossenschaft im Allgemeinen betreffen, werden – je nach Risikobewertung – mit unterschiedlicher Intensität beobachtet. Die Art und Weise der Risikobetrachtung ist in einem Risikohandbuch der Baugenossenschaft Maintal eG festgelegt. Bestimmte Risiken von hoher Bedeutung unterliegen dabei einem engmaschigen Betrachtungssystem. Das Risikomanagementsystem ist der Größe der Genossenschaft angemessen und darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft zu sichern.

Wesentliche Risiken aus der Geschäftstätigkeit, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Maintal, den 12.04.2022

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2021 beeinflussten die pandemiebedingten Maßnahmen zum Gesundheitsschutz das gesellschaftliche Leben weiterhin erheblich. Auch die Arbeitswelt war großen Einschränkungen ausgesetzt. Dies betraf selbstverständlich unsere Mitglieder aber eben auch den Betrieb unserer Geschäftsstelle. Wir haben versucht auf vielen Kanälen für Sie erreichbar zu bleiben und haben den Eindruck, dies ist gut gelungen. Für Zuversicht sorgte die Innovationskraft gleich mehrerer Pharmaunternehmen. Ihnen gelang es, Vakzine gegen die schwerwiegende Erkrankung durch das Coronavirus zu entwickeln. Virusmutationen und eine schwächer ausgeprägte Bereitschaft zur Impfung dämpften jedoch diese Zuversicht immer wieder.

Mit dem Einstieg in die Impfungen wuchs dennoch die Hoffnung auf die Rückkehr zu einem „normalen“ gesellschaftlichen Leben. Trotz der zunehmenden Zahl der Geimpften blieben weiterhin Kontaktbeschränkungen erforderlich, sodass sich die Menschen vorwiegend in ihren Wohnungen aufhielten. Von hier aus gingen viele ihrer beruflichen Tätigkeit nach. Gleichzeitig richteten sie sich ihr Zuhause verstärkt als zentralen Rückzugsort ein.

In diesem Umfeld rückte die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere in den Großstädten in den gesellschaftlichen Fokus – und damit auch in den Fokus des politischen Handelns. Der gemeinschaftliche Druck auf die Verantwortlichen in der Politik und der Wohnungswirtschaft erhöhte sich spürbar. Auch im Ballungsraum Rhein-Main ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum noch lange nicht ausreichend. Wir sind, gemeinsam mit dem Vorstand dauerhaft damit beschäftigt, Potenziale zur Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum in der Genossenschaft zu identifizieren. Auch halten wir beständig Ausschau nach in Frage kommenden Baugrund, hier ist allerdings das Angebot auf dem freien Markt zum einen sehr gering und zum anderen, zumindest teilweise, deutlich übersteuert.

Die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2021 entsprach in allen wesentlichen Punkten den Erwartungen.

Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch unter erschwerten Rahmenbedingungen unermüdlich Verantwortung für die Genossinnen und Genossen. Sie hielten die Infrastruktur in den Wohnanlagen aufrecht, versorgten die Bewohner mit Serviceleistungen und unterstützten sie in schwierigen Situationen.

Der Vorstand kam auch im vergangenen Pandemiejahr seiner Verantwortung für die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu jeder Zeit nach. Der Gesundheitsschutz für die Risikogruppen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die der Tätigkeit beim Kunden vor Ort oder in der Geschäftsstelle nachgingen, hatte weiterhin zu jeder Zeit höchste Priorität. Über die Auswirkungen der Pandemie informierte der Vorstand im Wege der üblichen Berichterstattung.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2021 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet.

In unseren Ausschüssen wie auch im Plenum hatten wir zu jeder Zeit ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für die Genossenschaft bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder den Statuten erforderlich war.

Beschlüsse, die allein dem Aufsichtsrat oblagen, hat dieser in einer alleinigen Sitzung beraten und gefasst.

Unser Gremium bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus sechs Mitgliedern. Wir standen mit dem Vorstand in einem intensiven Dialog und begleiteten ihn auch darüber hinaus in seinen wesentlichen Entscheidungen. Dazu haben wir die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse.

Es wurden regelmäßig gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gehalten, auf denen alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und beschlossen wurden. Darüber hinaus waren der eingerichtete Finanz- sowie der Bauausschuss im Geschäftsjahr 2021 tätig.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt vier (i. Vj. drei) gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat eine (i. Vj. drei) alleinige Sitzung abgehalten. Der Finanzausschuss kam im Jahr 2021 zu einer (i. Vj. vier) Sitzung zusammen. Der Finanzausschuss besteht aus den Gremiumsmitgliedern Thomas Breyer, Andreas Schmitt (bis 22.09.2021) sowie Frau Klaudia Grauel (ab 22.09.2021). Der Bauausschuss hat im abgelaufenen Kalenderjahr eine (i. Vj. zwei) Ausschusssitzung durchgeführt. Dieser Ausschuss wird durch die Gremiumsmitglieder Susanne März, Markus Straußfeld und Markus Vollhardt gebildet. Die Sitzungen wurden überwiegend digital abgehalten.

Vor dem Hintergrund der Corona-Infektionsrisiken stimmte der Aufsichtsrat der Entscheidung des Vorstands, die Mitgliederversammlung zum Schutz aller Beteiligten im schriftlichen Verfahren 2021 abzuhalten, zu.

Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand, insbesondere mit dem hauptamtlichen Vorstand Herrn Lars Ahlborn. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns in der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der Entwicklung der Baugenossenschaft. Dazu zählten die Umsetzung und Anpassung des Wirtschaftsplanes, die Renovierung und Modernisierung der Bestandsgebäude und die Investitionen in neuen Wohnraum.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Lagebericht 2021 wurden durch den Aufsichtsrat pflichtgemäß geprüft, Beanstandungen ergaben sich nicht. In der gemeinsamen Sitzung am 12.04.2022 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Lagebericht 2021 geprüft, beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Ausführungen des Vorstandes über das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 einverstanden.

Dem Jahresabschluss sowie dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2021

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf EUR 1.514.401,51 dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 60.576,06

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2021 und den Lagebericht 2021 in der vorgelegten Form anzunehmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeitern/-innen für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2021.

Alle Verantwortlichen haben ihren Beitrag dafür geleistet, dass in unserer Genossenschaft ein positives Ergebnis erzielt werden konnte. In diesem Sinne und zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder wird auch weiterhin die zukünftige Tätigkeit der Verantwortlichen ausgerichtet sein.

Maintal, den 12.04.2022

Stefan Brehm
Vorsitzender des Aufsichtsrates