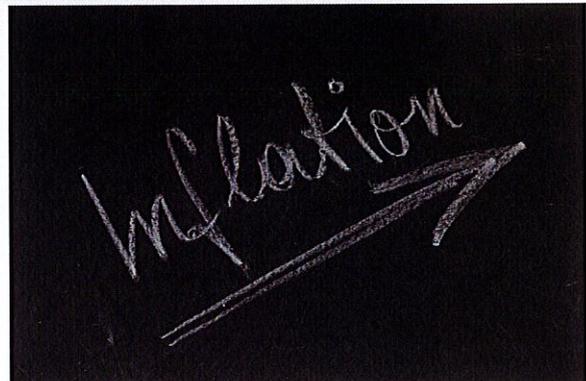
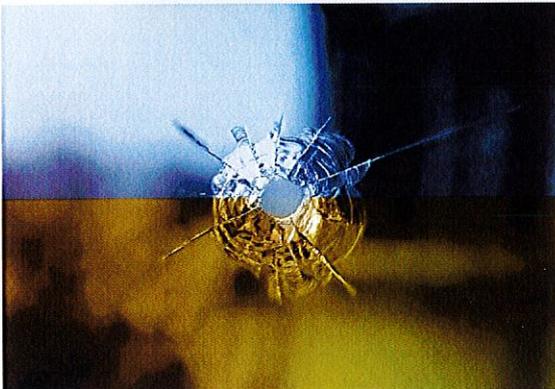




Baugenossenschaft Maintal eG  
Brüder-Grimm-Straße 3a, 63477 Maintal

# Geschäftsbericht 2022



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grußwort des Vorstandes</b>	<b>3</b>
<b>II. Jahresabschluss zum 31.12.2022</b>	<b>5</b>
Bilanz zum 31.12.2022	6
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 – 31.12.2022	8
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022	9
<b>III. Lagebericht 2022</b>	<b>19</b>
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>31</b>

## I. Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, liebe interessierte Leser,

wenn man heute auf das Jahr 2022 zurückblickt, dann kommt man am Krieg in der Ukraine nicht vorbei. Der Krieg, die exorbitant gestiegenen Energiepreise und die Inflation insgesamt, das waren die Themen, die uns das ganze Jahr 2022 begleitet haben. Das hat natürlich auch unser Handeln beeinflusst. Aber haben wir uns von den „Dauerwarnern“ auch nicht nervös machen lassen. Klar, die Gesamtsituation war nicht schön, die Aufgaben wurden größer und die formulierten Ziele ambitioniert. Inzwischen zeigt sich, dass wir alle dieses Krisenjahr 2022 gut überstanden haben. Gas- und Ölpreis haben auf den Spotmärkten wieder Vorkriegsniveau erreicht und selbst der DAX steht auch wieder dort, wo er vor dem Krieg stand. Die großen vorhergesagten Katastrophen haben alle nicht stattgefunden.

Was wir brauchen ist Planungssicherheit, und wenn diese gegeben ist, dann können wir auch handeln. Durch den Krieg musste die Bundespolitik nachjustieren, das hat ein bisschen gedauert. Aber in der zweiten Jahreshälfte sah man dann wieder klarer und das hat uns sehr geholfen. Wir wissen jetzt wieder, womit wir in den nächsten Jahren rechnen können aber auch müssen.

Wohnungen in guter Qualität, zeitgemäßer Ausstattung und einer fairen Miete anbieten zu können ist seit 100 Jahren das Ziel der Baugenossenschaft Maintal eG. Der Neubau von Wohnungen und Unternehmenswachstum sind unverzichtbare und wichtige Unternehmensziele. Im Fokus aber steht aktuell die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes aus den 1960er Jahren, und das, ohne dabei den Neubau zu vernachlässigen. Und genau das haben wir 2022 gemacht. Wir haben alle unsere Bauprojekte weiter betrieben und die Planungen abgeschlossen, so dass in 2023 die Bautätigkeit beginnen wird. Die Baukosten sind deutlich gestiegen, das ist bekannt, die Zinsen auch. Da nicht zu erwarten ist, dass wir die Baupreise und Zinsen von 2020 zeitnah wiederbekommen macht es in unseren Augen keinen Sinn, Bau- oder Sanierungsvorhaben zu schieben. Der Modernisierungstau würde nur größer werden. Die Marktbedingungen können wir nicht beeinflussen und wir haben auch keine Glaskugel, die wir zu Rate ziehen könnten. Wir sind auf unsere Kenntnisse und Erfahrungen angewiesen, und die Zahlen des vorliegenden Geschäftsberichtes zeigen, dass Wissen und Erfahrung ein gutes Fundament sind um auch in einem schwierigen Geschäftsumfeld zu guten Ergebnissen zu kommen.

An dieser Stelle gilt unser Dank auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Jede und jeder hat auf seinem Platz zu dem guten Ergebnis beigetragen. Für Ihre Unterstützung ein herzliches Dankeschön.

Wie eingangs schon erwähnt war 2022 für uns ein Planungsjahr. Für die doch etwas besonderen Belange eines genossenschaftlich organisierten Unternehmens gibt es lokal wenig Verständnis. Das war periodisch auch in den zurückliegenden 100 Jahren immer wieder mal so. Wenn uns jemand gesagt hätte, dass man, um drei Fahrradunterstellhäuser zu errichten, über ein Jahr Planungszeit einkalkulieren muss, dann hätten wir das für eine Übertreibung gehalten. Einzelheiten ersparen wir uns, aber setzen Sie Ihrer Fantasie keine Grenzen, dann kommen Sie der Wahrheit sehr nahe. Die Euphorie für ein Projekt schlägt dann, das kann man kaum verhindern, in Freud-

losigkeit um. Fahrradmobilität muss und wird künftig eine größere Bedeutung haben, das sehen wir auch so. Das setzt voraus, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Das beginnt beim sicheren Radweg und endet beim sicheren Unterstellplatz für das Fahrrad. Radfahrer wünschen sich beleuchtete und geschützte Unterstellplätze am besten mit Lademöglichkeit für das E-Bike. Unterstellmöglichkeiten, die diese Kriterien erfüllen, wollen wir unseren Mietern Zug um Zug anbieten. Die Erfahrung zeigt, dass Fahrradmobilität zwar politisch als Ziel formuliert wird, aber am Ende hat man es mit Anforderungen zu tun, die so ein simples Projekt dermaßen verteuern, dass das mit ordentlicher Geschäftsführung schwer zu vereinbaren ist. Die projektierten Fahrradhäuser werden wir realisieren, aber wir werden es uns gut überlegen, ob wir mit diesen Vorgaben und Rahmenbedingungen neue Projekte angehen werden.

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand

Ahlborn

Beil

Förster

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet, auf eine Doppelnennung und genderte Bezeichnungen wird i. W. verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter; die verkürzte Sprachform hat redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

## **II. Jahresabschluss zum 31.12.2022**

- Bilanz zum 31.12.2022
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 – 31.12.2022
- Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

[6]

**Bilanz zum 31.12.2022**

<b>Aktiva</b>	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1,00	2,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.107.030,39		21.608.601,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	29.637,44		32.557,25
Grundstücke ohne Bauten	14.110,89		14.110,89
Technische Anlagen und Maschinen	142.205,27		149.504,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.587,98		58.209,27
Bauvorbereitungskosten	<u>274.799,97</u>	21.622.371,94	24.749,17
<b>Finanzanlagen</b>			
<u>Andere Finanzanlagen</u>		<u>203,39</u>	<u>203,39</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>21.622.576,33</b>	<b>21.887.938,10</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	792.869,39		820.095,67
Andere Vorräte	<u>7.511,41</u>	800.380,80	<u>2.287,08</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.202,01		9.185,42
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>81.957,68</u>	91.159,69	<u>27.390,40</u>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.145.507,71		1.415.253,42
<u>Bausparguthaben</u>	<u>350.075,02</u>	<u>1.495.582,73</u>	<u>300.040,21</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.387.123,22</b>	<b>2.574.252,20</b>
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b><u>24.009.699,55</u></b>	<b><u>24.462.190,30</u></b>

[7]

**Passiva**

	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.755,00		25.418,61
der verbleibenden Mitglieder (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 2.320,25; im Vj. EUR 3.608,11)	1.718.334,75	1.737.089,75	1.673.026,89
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 400.000,00, im Vj.: EUR 400.000,00)	2.800.000,00		2.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 261.127,19, im Vj.: EUR 442.233,81)	8.431.975,90		8.170.848,71
Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 0,00, im Vj.: EUR 0,00)	<u>4.500.000,00</u>	15.731.975,90	<u>4.500.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	744.778,53		902.809,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>661.127,19</u>	83.651,34	<u>842.233,81</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.552.716,99</b>	<b>16.829.870,27</b>
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	0,00		24.903,00
Sonstige Rückstellungen	<u>50.683,83</u>	50.683,83	<u>87.000,00</u>
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.842.223,83		5.930.321,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	405.586,41		411.142,37
Erhaltene Anzahlungen	849.810,63		812.861,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.668,55		15.216,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.155,35		180.946,87
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 2.119,68, im Vj.: EUR 860,07) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 131,82, im Vj.: EUR 99,28)	<u>4.045,90</u>	6.268.490,67	<u>7.484,40</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>137.808,06</u>	<u>162.443,49</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>24.009.699,55</u></b>	<b><u>24.462.190,30</u></b>

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

	2022 EUR	2022 EUR	2021 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.859.052,79		3.759.666,55
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>17.333,69</u>	3.876.386,48	<u>14.923,39</u>
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-27.226,28	60.957,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.340,75	26.117,03
Sonstige betriebliche Erträge		87.042,71	49.546,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.492.208,07	1.371.270,24
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.445.335,59</b>	<b>2.539.940,71</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	553.003,67		489.783,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 6.633,10, im Vj.: EUR 10.684,63)	<u>133.091,01</u>	686.094,68	<u>124.628,62</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		684.204,70	682.591,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		182.609,88	160.741,13
Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,20	12,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34,81	29,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung Pensionsrückstellung EUR 0,00; im Vj.: EUR 536,00)		54.910,59	86.588,10
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		837.565,75	995.649,10
Sonstige Steuern		<u>92.787,22</u>	<u>92.839,23</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>744.778,53</b>	<b>902.809,87</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>-661.127,19</u>	<u>-842.233,81</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>83.651,34</b>	<b>60.576,06</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

<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 2022 sind bei den Zugängen im Sachanlagevermögen (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten) Eigenleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

### **Abschreibungen**

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode 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 2022 abgeschrieben.

### **Rückstellungen**

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden im Geschäftsjahr 2022 nach Ableben des Versorgungsempfängers aufgelöst.

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 14 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 m<sup>2</sup> (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 31.12.2022 wie folgt dar:

Bilanzposten:	insgesamt in EUR	Restlaufzeiten	
		bis 1 Jahr in EUR	mehr als 1 Jahr in EUR
Forderungen aus Vermietung	9.202,01	9.202,01	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(9.185,42)</i>	<i>(9.185,42)</i>	<i>(0,00)</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	81.957,68	81.957,68	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(27.390,40)</i>	<i>(27.390,40)</i>	<i>(0,00)</i>
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>91.159,69</b>	<b>91.159,69</b>	<b>0,00</b>
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(36.575,82)</i>	<i>(36.575,82)</i>	<i>(0,00)</i>

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 2022 von EUR 744.778,53 erfolgten in

- die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 400.000,00
- die Bauerneuerungsrücklage mit einem Betrag von EUR 261.127,19

durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 25.05.2023. Auf Abschnitt E. Sonstige Angaben dieses Anhangs wird ergänzend verwiesen.

Die passivierten Rückstellungen betreffen ausschließlich **sonstige Rückstellungen** (EUR 50.683,83, i. V. EUR 87.000,00). Ausgewiesen werden Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (EUR 38.600,00; i. V. EUR 27.500,00), für die Auf-

bewahrung von Geschäftsunterlagen (EUR 5.000,00; i. V. EUR 5.000,00) sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (EUR 2.083,83; i. V. EUR 0,00).

Die Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel auf Seite 15 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 2023 gezahlt werden sowie Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinhalten 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 2023 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 01.01.2022		Anschaffungs- und Herstellungskosten		Stand 31.12.2022		Abschreibungen		Buchwert zum		
	EUR	EUR	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen im Zusammenhang des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
	5.690,33	0,00	-5.082,49	0,00	0,00	607,84	5.688,33	-5.081,49	0,00	606,84	2,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.558.509,43	154.711,97	0,00	0,00	0,00	34.713.221,40	12.949.907,59	0,00	656.283,42	13.606.191,01	21.608.601,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	112.816,93	0,00	0,00	0,00	0,00	112.816,93	80.259,68	0,00	2.919,81	83.179,49	32.557,25
3. Grundstücke ohne Bauten	247.387,32	0,00	0,00	0,00	0,00	247.387,32	233.276,43	0,00	0,00	233.276,43	14.110,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	170.742,81	1.293,60	0,00	0,00	0,00	172.036,41	21.238,52	0,00	8.592,62	29.831,14	149.504,29
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.661,31	12.788,56	-7.028,33	0,00	0,00	172.421,54	108.452,04	-7.027,33	16.408,85	117.833,56	58.209,27
6. Baurückstellungen	24.749,17	250.050,80	0,00	0,00	0,00	274.799,97	0,00	0,00	0,00	0,00	24.749,17
	<b>35.250.666,97</b>	<b>418.844,93</b>	<b>-7.028,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.692.683,57</b>	<b>13.393.134,26</b>	<b>-7.027,33</b>	<b>684.204,70</b>	<b>14.070.311,63</b>	<b>21.887.732,71</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	203,39	0,00	0,00	0,00	0,00	203,39	0,00	0,00	0,00	0,00	203,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>35.286.760,69</b>	<b>418.844,93</b>	<b>-12.110,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.693.494,80</b>	<b>13.398.822,59</b>	<b>-12.108,82</b>	<b>684.204,70</b>	<b>14.070.918,47</b>	<b>21.887.938,10</b>

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden im Geschäftsjahr 2022 nicht aktiviert.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.340,75	26.117,03

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2022	Insgesamt EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.842.223,83 (5.930.321,90)	448.639,55 (786.125,30)	1.722.655,30 (1.969.995,87)	2.670.928,98 (3.174.200,73)	4.842.223,83 (5.930.321,90)	GPR <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	405.586,41 (411.142,37)	5.555,96 (5.555,96)	22.223,84 (22.223,84)	377.806,61 (383.362,57)	132.501,42 (134.316,50)	GPR <sup>1)</sup>
Erhaltene Anzahlungen	849.810,63 (812.861,22)	849.810,63 (812.861,22)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.668,55 (15.216,78)	5.668,55 (15.216,78)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.155,35 (180.946,87)	141.448,37 (146.157,78)	19.706,98 (34.789,09)			
Sonstige Verbindlichkeiten	4.045,90 (7.484,40)	4.045,90 (7.484,40)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.268.490,67</b> (7.357.973,54)	<b>1.455.168,96</b> (1.773.401,44)	<b>1.764.586,12</b> (2.027.008,80)	<b>3.048.735,59</b> (3.557.563,30)	<b>4.974.725,25</b> (6.064.638,40)	

Vorjahreszahlen in Klammern ()

GPR<sup>1)</sup>: Grundpfandrechte

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betragen für das Jahr 2022 EUR 3.859.052,79 (2021: EUR 3.759.666,55). Hierunter fallen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen für Leerstand u. ä. sowie Umlagenerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 99,4 resultiert aus gestiegenen Sollmieterlösen für Wohnungen/ Stellplätze/ Garagen und Erlösen aus der Einräumung von Belegungsrechten von zusammen TEUR 26,3, höheren Umlagenerlösen von TEUR 90,5 bei gleichzeitig höheren Erlösschmälerungen von TEUR 17,4.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** von TEUR 17,3 (i. V. TEUR 14,9) resultieren aus der Vergütung für die Erzeugung von elektrischem Strom.

Die **Abnahme des Bestandes an unfertigen Leistungen** betrifft ausschließlich die Betriebs- und Heizkosten. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert insbesondere aus niedrigeren umlagefähigen Heizkosten.

**Andere aktivierte Eigenleistungen** mit EUR 1.340,75 (2021: EUR 26.117,03) betreffen Leistungen (anteilige Löhne) der Mitarbeiter des Regiebetriebes im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahme in der Brüder-Grimm-Str. 9/9a in Dörnigheim.

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

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** betragen EUR 1.492.208,07 (2021: EUR 1.371.270,24). Ausgewiesen werden Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 751,4, Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 689,2 sowie Erbbauzinsen von TEUR 51,6. Die Zunahme gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 120,9 resultiert aus um TEUR 172,2 höheren Instandhaltungsfremdkosten bei gleichzeitig gesunkenen Betriebs- und Heizkosten von TEUR 51,3.

Unter **Personalaufwand** sind die Kosten der bei der Genossenschaft tätigen ArbeitnehmerInnen und des Vorstandes erfasst.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen** fielen in Höhe von EUR 182.609,88 (2021: EUR 160.741,13) 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 34,81 (2021: EUR 29,28) betrifft Zinserträge für Bausparguthaben.

Die ausgewiesenen **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen die Zinsaufwendungen für eingegangene Darlehensverpflichtungen.

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

## E. Sonstige Angaben

<b>Mitgliederbewegung</b>	<b>Zahl der Mitglieder</b>	<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b>
01.01.2022	799	10.817
Zugang 2022	28	405
Abgang 2022	23	121
<b>31.12.2022</b>	<b>804</b>	<b>11.101</b>

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres um fünf erhöht, die Geschäftsanteile sind per Saldo um 284 gestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich 2022 um EUR 45.307,86 erhöht.

### **Arbeitnehmeranzahl gemäß § 267 Absatz 5 HGB**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden *durchschnittlich* beschäftigt:

<b>MitarbeiterInnen</b>	<b>Vollzeit</b>	<b>Teilzeit</b>	<b>geringfügig Beschäftigte</b>
Kaufmännische MitarbeiterInnen	1	2,75	1
Haustechniker/Hausmeister/ Reinigungspersonal	5	0	4,75
<b>Gesamt:</b>	<b>6</b>	<b>2,75</b>	<b>5,75</b>

Zum 31.12.2022 bestehen Treuhandvermögen und –verbindlichkeiten von insgesamt EUR 1.653,28 (i. V. EUR 3.452,03). 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 31.12.2022 und des Lageberichtes 2022 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  
März, Susanne  
Straußfeld, Markus (bis 15.02.2023)  
Vollhardt, Markus

## **Billigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2022**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der derzeit gültigen Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2022 von EUR 744.778,53, den Betrag von EUR 661.127,19 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen (EUR 400.000,00 in die gesetzliche Rücklage und EUR 261.127,19 in die Bauernenerugungsrücklage) einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung am 20.06.2023 wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich hieraus ergebenden Bilanzgewinn von EUR 83.651,34 unter Beachtung des § 41 der gültigen Satzung vom 28.06.2017 für die Ausschüttung einer Jubiläumsdividende von 5% auf dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 1.673.026,89 zu verwenden.

Maintal, den 25.05.2023

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand

Lars Ahlborn

Gerd Beil

Wolfgang Förster

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022



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

### III. Lagebericht 2022

#### 1. Die Baugenossenschaft Maintal eG

##### 1.1 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 31.12.2022 über eine Wohn- und Nutzfläche von unverändert gegenüber dem Vorjahr von 35.450 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche beläuft sich unverändert auf 35.253 m<sup>2</sup>. 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 31.12.2022 einen eigenen Bestand mit

- 548 (i. V. 549) Wohn- und 1 Gewerbeeinheit
- 1 Werkstatt/ 2 Geschäftsstellen
- 131 Garagen sowie 239 Stellplätze.

Aufgrund einer Wohnungszusammenlegung hat sich der Gesamtbestand zum Vorjahr um eine Wohneinheit verringert. Von den 548 Wohnungen der Genossenschaft waren am Bilanzstichtag 89 (16,2 %) öffentlich gefördert, 459 (83,8 %) Wohnungen unterlagen somit nicht mehr der Preisbindung.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Maintal ist unverändert hoch, da unser Wohnungsbestand in der Metropolregion FrankfurtRheinMain, einem der wirtschaftlich aktivsten Regionen Deutschlands, liegt. Die Mieten für Wohnraum wurden in 2022 ausschließlich bei Mieterwechsel sowie aufgrund der Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen bei öffentlichen geförderten Wohneinheiten angepasst. Leerstände traten überwiegend modernisierungsbedingt auf und sind auch mittelfristig in struktureller Hinsicht nicht zu erwarten.

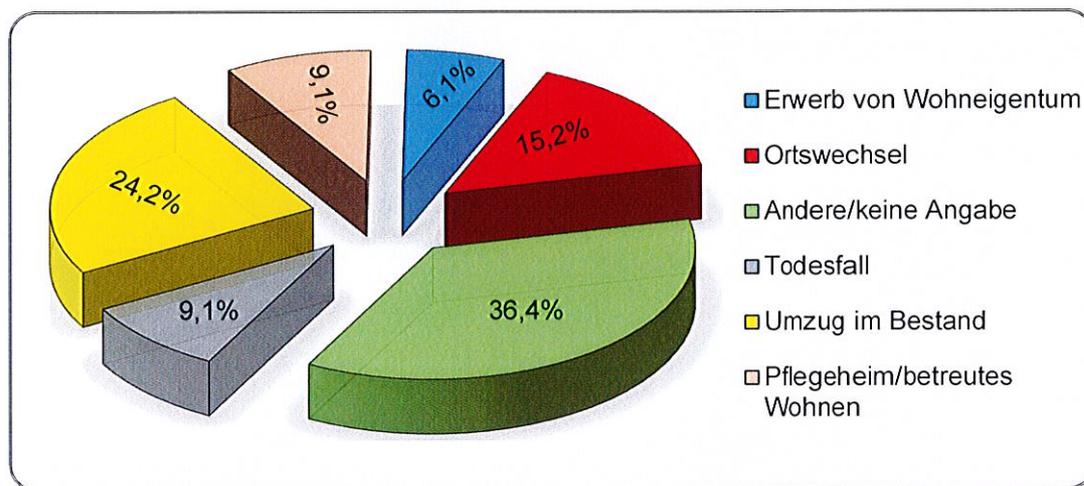
Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 35 Wohnungen (i. V. 22) gekündigt. Davon betreffen acht (i. V. fünf) Wohnungskündigungen gleichzeitig Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Die Fluktuationsquote betrug 6,0 % (i. V. 4,0 %) und befindet sich

mehrfährig auf niedrigem Niveau. Bereinigt um Kündigungen einhergehend mit Wohnungswechseln im eigenen Bestand beträgt die Fluktuationsquote 4,6 % (i. V. 3,1 %).

Zur besseren Einordnung und als Ergänzung vorgenannter Angaben betrug die Fluktuationsquote der Wohnungsunternehmen insgesamt in Hessen 6,6%, in Deutschland rechtsformspezifisch bei den Wohnungsbaugenossenschaften 7,0 % (Vergleichsjahr 2021).<sup>1</sup>

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

### Gründe für einen Wohnungswechsel im Geschäftsjahr 2022



## 2. Modernisierungs- und Neubautätigkeit im Anlagevermögen

### 2.1 Modernisierungstätigkeit

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 nachhaltige Versorgung der Objekte mit regenerativen Energien und damit einhergehend die Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe eine noch stärkere Rolle.

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. Das Berichtsjahr 2022 stand im Zeichen der Planung baulicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen werden aufgrund der Altersstruktur un-

<sup>1</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2022, Seite 108.

serer Gebäude und der energetischen Anforderungen auch zukünftig auf hohem Niveau weiter fortgeführt werden.

Nachfolgende Maßnahmen wurden im Kalenderjahr 2022 durchgeführt bzw. befinden sich in der Planungs- oder Umsetzungsphase.

### 2.1.1 Planung: Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahme

#### 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. 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 25,0.

### 2.1.2 In der Umsetzung: Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahme

#### 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. Aufgrund des überraschenden Förderungsstopp vom 24.01.2022 durch den Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz und Vizekanzler, Dr. Robert Habeck, mussten die Ausschreibungen und Terminabstimmungen aus wirtschaftlichen Vorsichtsgründen eingestellt werden. Zwischenzeitlich wurde die Förderung wieder aufgenommen und durch die Baugenossenschaft gesichert. Aufgrund der nicht zielführend nutzbaren Zwischenzeit und der damit verbundenen Unsicherheiten musste die Maßnahme verschoben werden und startete daher im März 2023.

Neben der Umstellung der Beheizungsart auf eine strombetriebene Luft-Wärme-Pumpe mit Gasbrennwertheizungsunterstützung ist die Anbringung einer Fassadendämmung, die Neueindeckung des Daches einschließlich dessen Dämmung, der Einbau von neuen Fenstern sowie die Anbringung von Vorstellbalkonen geplant. Ferner sollen die Rollläden erneuert und teilweise elektrisch betrieben werden. Darüber hinaus ist eine Neugestaltung des gesamten Außen- und Eingangsbereiches (Erstellung von Kfz-Parkplätzen und Garagen, Bereitstellung von Fahrradabstellhäusern, mietfreie Rollatorenboxen) in der Umsetzung. Die Installation einer Photovoltaikanlage als Mieterstrommodell soll auch zur Umsetzung gelangen. Die umfassende Sanierung ist darauf ausgerichtet die strengen Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum **Energieeffizienzhaus 55 - erneuerbare Energien** zu erfüllen. Im Jahr 2021 sind hierfür Kosten, im Wesentlichen Planungskosten, von TEUR 65,7 sowie im Jahr 2022 von TEUR 129,6 angefallen. Für die bauliche und energetische Gesamtmaßnahme rechnen wir mit Gesamtkosten von TEUR 1.936,0; es sind Zuschüsse von TEUR 600,0 eingeplant. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch die Aufnahme von Darlehen (TEUR 1.840,0) sowie aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Im Rahmen der Arron-

dierung des Areals wurden auch die Planungen für die Neuerrichtung und Erweiterung des Kfz-Parkplatzes zwischen den Häusern Brüder-Grimm-Str. 5/ 7 vorangetrieben.



Brüder-Grimm-Str. 9/9a in Dörnigheim, Mai 2023

## Wohnumfeldverbesserungen

Im Jahr 2022 sollten Wohnumfeldverbesserungen bei diversen Bestandsobjekten umgesetzt werden. Aufgrund von Abstimmung mit öffentlichen Stellen und einhergehenden Planungsänderungen konnten die nachfolgenden Maßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 nicht umgesetzt werden. 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 wird auch der vorderseitige Hauseingangs- und Parkplatzbereich neu zu gestalten und mit E-Lademöglichkeiten vorgerüstet. Für die vorgenannten Maßnahmen rechnen wir im Jahr 2023 für den investiven Teil (ohne aufwandswirksame Instandhaltungskosten) mit Kosten von zusammen TEUR 252,0. Im Jahr 2023 werden auch unsere Kinderspielplätze modernisiert und um weitere Spielgeräte ergänzt.

## 2.2 Neubautätigkeit im Anlagevermögen

Da die Genossenschaft nicht über Vorratsgrundstücke in Form von Bauland verfügt ist eine Neubautätigkeit, abgesehen von Grundstücksankäufen, nur durch Nachverdichtung und Rückbau von Gebäudesubstanz möglich. Derartige Maßnahmen befinden sich bereits in der fortgeschrittenen Planungsphase. In einem ersten Schritt soll der Rückbau der Haydnstraße 3, unser Bestandsobjektes aus den 1950-er Jahren, im III. Quartal 2023 erfolgen. Auf dem Grundstück sind zwei Gebäudekörper geplant; hier sollen insgesamt fünf neue Wohneinheiten sowie die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft entstehen. Auf dem Grundstück der heutigen Räumlichkeiten der Genossenschaft soll gleichfalls ein neues Wohngebäude errichtet werden. Dieses soll dann als erstes Wohngebäude der Genossenschaft mit einem Personenaufzug ausge-

stattet werden. Für die Planungen sind im Jahr 2022 Kosten von TEUR 250,1 angefallen; für das Jahr 2023 wird mit Kosten von ca. TEUR 600,0 gerechnet.

### 2.3 Ankaufstätigkeit im Anlagevermögen

Der Baugenossenschaft ist ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, verteilt auf rund 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zum Kauf angeboten worden. Ferner verfügt das Kaufobjekt über Kfz-Stellplätze/ Garagen und befindet sich für die Genossenschaft strategisch günstig unmittelbar angrenzend an unsere Bestandsgebäude in der Westendstraße. Der Aufsichtsrat hat in der gemeinsamen Sitzung am 21.03.2023 den Kauf gebilligt; der Ankauf soll in der zweiten Jahreshälfte 2023 umgesetzt werden. Die Finanzierung des Kaufpreises von TEUR 1.250,0 zzgl. Nebenkosten soll durch die Aufnahme von Fremdkapital von TEUR 1.100,0 sowie durch Eigenmittel der Genossenschaft erfolgen.

## 3 Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	21.622,6	90,1	21.887,9	89,5	-265,3	-1,2
Umlaufvermögen	2.387,1	9,9	2.574,3	10,5	-187,2	-7,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>24.009,7</b>	<b>100,0</b>	<b>24.462,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-452,5</b>	<b>-1,8</b>

abzügl. Rückstellungen	50,7	0,2	111,9	0,5	-61,2	-54,7
Verbindlichkeiten/ RAP	6.406,3	26,7	7.520,4	30,7	-1.114,1	-14,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>17.552,7</b>	<b>73,1</b>	<b>16.829,9</b>	<b>68,8</b>	<b>722,8</b>	<b>4,3</b>

Das Gesamtvermögen ist im Jahr 2022 um TEUR 452,5 auf TEUR 24.009,7 gesunken. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund der die Investitionen von TEUR 418,8 übersteigenden planmäßigen Abschreibungen von TEUR 684,2 um TEUR 265,3 auf TEUR 21.622,6 verringert.

Die Investitionen im Anlagevermögen (Fremdkosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen) von zusammen TEUR 418,8 betreffen im Geschäftsjahr 2022

	<u>TEUR</u>
• Planungskosten Modernisierung Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a	129,6
• Weitere Kosten der Baumaßnahme Kolpingstraße 2/ 4	6,7
• Planungskosten Modernisierung Kirchgasse 7a-e	4,7
• Wohnumfeldgestaltung/ Fahrradabstellhäuser (div. Objekte)	13,7
• Investitionskosten für Photovoltaikanlagen	1,3
• Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,8
• Bauvorbereitungskosten	250,0.

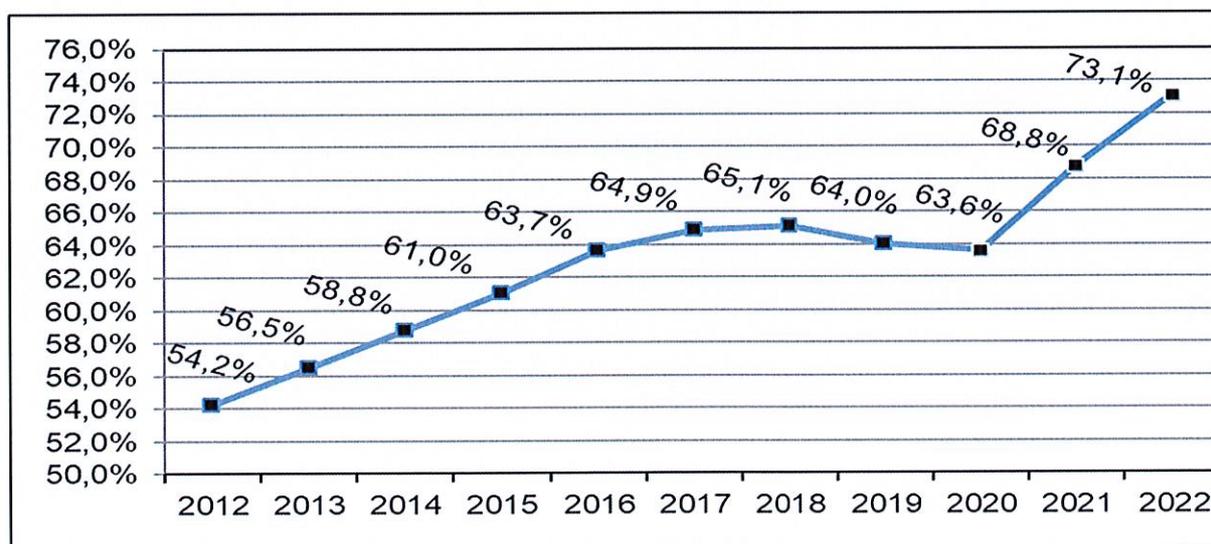
Die Abnahme des Umlaufvermögens von TEUR 187,2 resultiert aus dem Rückgang der unfertigen Leistungen um TEUR 27,2 auf TEUR 792,9 sowie der Abnahme des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 269,8. Gegenläufig hierzu haben sich die anderen Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Bausparguthaben um zusammen TEUR 109,8 zum Bilanzstichtag erhöht.

Das Eigenkapital die Baugenossenschaft gliedert sich wie folgt:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	1.737,1	9,9	1.698,4	10,1	38,7	2,3
Rücklagen	15.732,0	89,6	15.070,9	89,5	661,1	4,4
Bilanzgewinn	83,6	0,5	60,6	0,4	23,0	38,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>17.552,7</b>	<b>100,0</b>	<b>16.829,9</b>	<b>100,0</b>	<b>722,8</b>	<b>4,3</b>

Das Eigenkapital ist um TEUR 722,8 gestiegen, resultierend aus dem Jahresüberschuss 2022 von TEUR 744,8, der Zunahme der Geschäftsguthaben um TEUR 38,6 abzüglich der Dividendenausschüttung für 2021 von TEUR 60,6. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2022 beträgt 73,1 % (i. V. 68,8 %) und liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert (statistischer Vergleichswert 2020, immobilienwirtschaftliche Genossenschaften in den alten Bundesländern) von 40,7 %.<sup>2</sup>

### Entwicklung der Eigenkapitalquote der Genossenschaft



Die Vermögenslage ist geordnet.

### 3.2. Finanzlage

Im Jahr 2022 standen Eigenmittel in angemessener Höhe zur Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes zur Verfügung. Währungsrisiken bestehen

<sup>2</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2022, Seite 111.

nicht, da die Verbindlichkeiten der Genossenschaft in der Euro-Währung bestehen. Die positive Bonität der Genossenschaft ist weiterhin unbestritten. Eingeräumte Kreditlinien wurden im Jahr 2022 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.

<b>Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (indirekte Methode)</b>		2022	2021
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis	744,8	902,8
2.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	684,2	682,6
3.	+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-61,2	1,4
4.	-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32,6	-36,6
5.	+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-20,5	-471,5
6.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	54,9	86,5
7.	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.369,6</b>	<b>1.165,2</b>
8.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-418,8	-742,6
9.	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-418,8</b>	<b>-742,6</b>
10.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	38,6	160,2
11.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0,0	840,0
12.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-477,4	-418,8
13.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-611,6	-831,5
14.	- Gezahlte Zinsen	-59,6	-86,2
15.	- Auszahlungen für Dividenden	-60,6	-106,8
16.	- Einzahlungen in Bausparverträge	-50,0	-50,0
17.	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.220,6</b>	<b>-493,1</b>
18.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	269,8	-70,5
19.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.415,3	1.485,8
20.	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.145,5</b>	<b>1.415,3</b>

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit 2022 von TEUR 1.369,6 konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 418,8 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.220,6 nicht decken und führten zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds um TEUR 269,8 auf TEUR 1.145,5 zum 31.12.2022. Der Jahres-Cashflow 2022 (Ziffern 1-2) beträgt TEUR 1.429,0 (i. V. TEUR 1.585,4). Es bestehen zum 31.12.2022 Bausparguthaben von TEUR 350,1 (i. V. TEUR 300,0).

Auch in naher Zukunft werden wir unseren Zahlungsverpflichtungen nachkommen können. Im Jahr 2023 erfolgen Darlehensaufnahmen für eine Modernisierungs- und eine Ankaufmaßnahme. Die Höhe des Finanzmittelbestandes nach dem 31.12.2022 auf der Grundlage der Unternehmensplanung 2023 ergibt eine niedrigere prognostische Finanzreserve von TEUR 252,8 zum 31.12.2023. Die Bausparguthaben betragen dann TEUR 380,1. Voraussetzung für diese Berechnung ist, dass die Ergebnisse des Wirtschaftsplans 2023 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.

<b>Kapitalflussvorschaurechnung als Vorschaurechnung</b>		2023 TEUR
1.	Geldrechnungsmäßiges Jahresergebnis	975,4
2.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	60,0
<b>3.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.035,4</b>
4.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.273,0
<b>5.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.273,0</b>
6.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	38,0
	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	2.940,0
7.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-453,1
8.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-6,4
9.	- Gezahlte Zinsen	-59,9
10.	- Einzahlungen in Bausparguthaben	-30,0
11.	- Auszahlungen für Dividenden	-83,7
<b>12.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.344,9</b>
13.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-892,7
14.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (ohne Bausparguthaben)	1.145,5
<b>15.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparguthaben)</b>	<b>252,8</b>

Die Finanzlage ist geordnet.

### 3.3. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 von EUR 744.778,53 (i. V. EUR 902.809,87) aufgeteilt nach Leistungsbereichen der Berichtseinheit, setzt sich

wie folgt zusammen:

Leistungsbereich/ Ergebnis	2022	2021	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	718,7	908,4	-189,7	-20,9
Andere Lieferungen und Leistungen	7,6	5,4	2,2	40,1
Finanzergebnis	-0,6	-3,2	2,6	81,3
Mitgliederbetreuung	-44,1	-35,4	-8,7	24,6
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>681,6</b>	<b>875,2</b>	<b>-193,6</b>	<b>-22,1</b>
Sonstiges Ergebnis	63,2	27,6	35,6	>100,0
Ergebnis vor Steuern	744,8	902,8	-158,0	-17,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>744,8</b>	<b>902,8</b>	<b>-158,0</b>	<b>-17,5</b>

Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich durch den **Hauptleistungsbereich Hausbewirtschaftung** erwirtschaftet. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr (TEUR 189,7) ist im Wesentlichen auf gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 201,9) sowie höhere Verwaltungskosten (TEUR 71,2) zurückzuführen. Demgegenüber sind die Zinsaufwendungen der Objektfinanzierungsmittel um TEUR 31,2 gesunken. Der gestiegene positive Ergebnisbeitrag aus dem Leistungsbereich **Andere Lieferungen und Leistungen** resultiert aus der Vergütung für die Erzeugung von elektrischem Strom unserer Photovoltaikanlagen.

Das negative **Finanzergebnis** ist aufwandseitig belastet durch Verwahrentgelte für Guthaben bei Banken, denen geringe Zinserträge gegenüberstehen. Das sektorale negative Ergebnis in der **Mitgliederbetreuung** wurde aufgrund höherer zuzuordnender Verwaltungsaufwendungen und gleichzeitig niedrigeren Eintrittsgeldern belastet. Die Veränderung des **sonstigen Ergebnisses** resultiert aus höheren sonstigen Erträgen und der Auflösung von Rückstellungen.

#### 4 Erfolgskontrolle der wirtschaftlichen Daten

##### 4.1 PLAN-IST-Vergleich 2022 und Ausblick auf das Jahr 2023

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

	PLAN 2023 TEUR	IST 2022 TEUR	PLAN 2022 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten/ Gebühren/ Umlagen (abzüglich Erlösschmälerungen)	3.830,9	<b>3.859,1</b>	3.817,0
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	1.105,5	<b>751,4</b>	916,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	60,0	<b>54,9</b>	68,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>279,1</b>	<b>744,8</b>	<b>469,1</b>

Die Planabweichung des Jahresüberschusses 2022 resultiert aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung, als dem zentralen Tätigkeitsbereich der Genossenschaft. Es ergaben sich höhere Erträge im Bereich der Miet- und Umlagenerlöse. Aufgrund

von zeitlichen Verschiebungen waren aufwandsseitig die Instandhaltungsaufwendungen geringer als prognostiziert angefallen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2022 durchschnittlich EUR 30,36 (2021: EUR 24,61) je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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 Ausblick

### 5.1 Prognose für den Geschäftsverlauf

#### 5.1.1 Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen des Risikomanagements werden Kennzahlen regelmäßig aktualisiert und überwacht und in internen Berichterstattungen zur Kenntnis gegeben. Es 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 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 103,4 % und liegt damit über dem Durchschnittswert (Vergleichswert 2020 der immobilienwirtschaftlichen Genossenschaften in den alten Bundesländern) von 96,1 %.<sup>3</sup> Unsere Darlehen werden planmäßig und ggf. außerplanmäßig getilgt. Darlehensneuaufnahmen sind aufgrund der Modernisierungs-, Ankauf- und Neubautätigkeit 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 ist auch zukünftig nicht mit nennenswerten Leerständen zu rechnen.

Negative Einflüsse im Neubau- und Modernisierungsablauf (zeitliche Verschiebungen, Personal- und Materialmangel, Störung der globalen Lieferketten und Anstieg der Kosten in allen Bereichen) sind abhängig von der weiteren Eskalationsstufe des Kriegsgeschehens in Europa und der Gründung neuer politischer Allianzen nicht auszuschließen und engmaschig zu beobachten. Dies gilt auch für potentielle Krisenherde in China, Taiwan und Korea, um nur einige zu nennen. Gleiches gilt für die Versorgungssicherheit unserer Mieter mit fossilen Brennstoffen und elektrischen Strom.

Durch Mietanpassungen bei Mieterwechsel und bei öffentlich geförderten Wohnungen rechnen wir für 2023 mit Mieterträgen abzgl. Erlösschmälerungen von TEUR 3.038,0. Für Instandhaltungsmaßnahmen planen wir mit Kosten von TEUR 1.438,5 (Fremdkosten sowie eigene persönliche/ sächliche Aufwendungen). Wir rechnen im Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes mit einem Jahresüberschuss 2023 von TEUR 279,1.

<sup>3</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023– Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2022, Seite 112.

Die Risiken, die die Genossenschaft im Allgemeinen betreffen, werden – je nach Risikobewertung – mit unterschiedlicher Intensität beobachtet. 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 25.05.2023

## IV. Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

welt- wie auch wirtschaftspolitisch war 2022 weit mehr als ein Krisenjahr. Der russische Angriff auf die Ukraine im Februar zog die Bevölkerung eines aufstrebenden europäischen Landes in den Krieg. Mehr als 17 Millionen Menschen verließen ihr Zuhause, viele von ihnen auch in Richtung Deutschland. Der Konflikt zwang zahlreiche Staaten, sich neu zu positionieren – mit zum Teil erheblichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa und Deutschland.

Steigende Preise und eine massive Erhöhung der Energiekosten trieben die Inflation und veranlassten auch die Europäische Zentralbank über den Weg von Leitzinserhöhungen zu spürbaren Gegenmaßnahmen. Dies veränderte die Situation auf dem Kapitalmarkt innerhalb von kürzester Zeit grundlegend.

Trotz dieses herausfordernden Umfelds blickt Baugenossenschaft Maintal eG für 2022 erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Zinsentwicklung, Preiserhöhungen bei Baumaterialien und gestörte Lieferketten erschweren es derzeit erheblich, dass neue Investitionsvorhaben wirtschaftlich umgesetzt werden können. Bereits begonnene Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bzw. werden weiterhin umgesetzt. Aber die Baugenossenschaft Maintal eG kommt Ihrer Verantwortung zur Schaffung und Bereithaltung von bezahlbarem Wohnraum auch in diesen herausfordernden Zeiten nach.

Als Aufsichtsrat haben wir den Vorstand in diesen Themen intensiv beraten und unterstützen ihn in seinem Vorgehen. Ziel ist es, die langfristig geplante Ertüchtigung von Bestandsimmobilien auch künftig zu realisieren. Die Baugenossenschaft Maintal eG steht zu Ihrer Verpflichtung, das Erreichen der Klimaziele über energetische Sanierungen im Wohnungsbestand bestmöglich umzusetzen und über Neubau von Wohnungen weitere Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Trotz der widrigen Rahmenbedingungen wie Zinsentwicklung, Preiserhöhungen am Bau und stark gestiegener Energiekosten halten wir noch immer Ausschau nach in Frage kommenden Baugrund. Hier ist allerdings das Angebot auf dem freien Markt zum einen sehr gering und zum anderen, zumindest teilweise noch immer, deutlich übersteuert.

Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch im vergangenen Jahr unter erschwerten Rahmenbedingungen Verantwortung und setzten sich beharrlich für die Interessen der Baugenossenschaft und ihrer Mitglieder ein.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach.

Im Aufsichtsrat und in unseren Ausschüssen 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 Baugenossenschaft Maintal eG 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 Statuten erforderlich war.

Beschlüsse, die allein dem Aufsichtsrat oblagen, hat dieser in den alleinigen Sitzungen beraten und gefasst.

Unser Gremium bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus sechs Mitgliedern. Herr Markus Straußfeld hat uns mit Schreiben vom 15.02.2023 darüber informiert, dass er sein Mandat als Aufsichtsrat aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr weiterführen kann. Wir danken Herrn Straußfeld an dieser Stelle für die geleistete Arbeit.

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 2022 tätig.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt sechs (i. Vj. vier) gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat zwei (i. Vj. eine) alleinige Sitzungen abgehalten. Der Finanzausschuss kam im Jahr 2022 zu zwei (i. Vj. eine) Sitzungen zusammen. Der Finanzausschuss besteht aus den Gremiumsmitgliedern Klaudia Grauel und Thomas Breyer. Der Bauausschuss hat im abgelaufenen Kalenderjahr zwei (i. Vj. eine) Ausschusssitzungen durchgeführt. Dieser Ausschuss wird durch die Gremiumsmitglieder Susanne März, Markus Straußfeld (bis 15.02.2023) und Markus Vollhardt gebildet.

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.

Darüber hinaus beschäftigten und beschäftigen wir uns eingehend mit der zukünftigen Aufstellung von Aufsichtsrat und Vorstand. Im Hinblick auf den Vorstand suchten wir für Herrn Gerd Beil, der nach Erreichen der Altersgrenze im Juli dieses Jahres satzungsgemäß ausscheiden muss, einen geeigneten Nachfolger. Herr Beil hat über viele lange Jahre die Geschicke der Baugenossenschaft Maintal maßgeblich beeinflusst und mitgestaltet. Für diese, bei weitem nicht selbstverständliche Leistung, danken wir Herrn Beil an dieser Stelle ausdrücklich und wünschen Ihm für die Zukunft alles Gute – bleib gesund und schau´ immer mal wieder bei uns rein. Du wirst ein gerne gesehener Besuch sein.

Aber auch der zweite nebenamtliche Vorstand Wolfgang Förster wird im Februar 2024 mit Erreichen der Altersgrenze aus den Diensten der Baugenossenschaft Maintal eG ausscheiden. Auch Wolfgang Förster hat viele lange Jahre sehr wertvolle Arbeit für die Genossenschaft geleistet. Für Wolfgang gilt das Gleiche wie für Gerd – lasst euch gerne immer wieder mal blicken.

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat für die Baugenossenschaft Maintal eG aus mindestens 3 Personen. Die Arbeit in dem ehrenamtlichen Gremium der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass bei der Vielzahl und der Komplexität der zu behandelnden Themen, das Gremium sinnvollerweise mit 6 Personen besetzt sein sollte. Hier sind wir also noch auf der Suche nach einem weiteren Mitglied. 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 31.12.2022 und der Lagebericht 2022 wurden durch den Aufsichtsrat pflichtgemäß geprüft, Beanstandungen ergaben sich nicht. In der gemeinsamen Sitzung am 25.05.2023 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht 2022 geprüft, beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Ausführungen des Vorstandes über das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 einverstanden.

Dem Jahresabschluss sowie dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2022

- Ausschüttung einer Jubiläumsdividende von 5 % auf EUR 1.673.026,89 dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 83.651,34

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2022 und den Lagebericht 2022 in der vorgelegten Form anzunehmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeitern/-innen für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2022.

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 25.05.2023

Stefan Brehm  
Vorsitzender des Aufsichtsrates