BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

GESCHÄFTSBERICHT 2022

GRUSSWORT DES VORSTANDES

Zeitenwende - Krieg mitten in Europa!

Sehr lange konnten wir in Deutschland und Europa eine weitgehend sorgenfreie und friedliche Zeit erleben. Frieden und Freiheit wurden zur liebgewonnenen Gewohnheit.

Es ist schwer zu beurteilen und nicht zu verstehen, warum die Kriegstreiber einen Krieg mitten in Europa begonnen haben, einen Krieg für den alle, für lange Zeit, einen großen Preis bezahlen:

Das sinnlose Handeln Russlands kostet viele Menschenleben, viele Existenzen, das friedliche Miteinander auf unserem Kontinent und letztendlich den über viele Jahre aufgebauten Wohlstand.

Die Auswirkungen des völkerrechtswidrigen Überfalls Russlands wirken sich auch auf unsere Stadt, unsere Genossenschaft und unsere Mitglieder aus.

Auch in Viernheim sind zahlreiche Flüchtende aus den Kriegsgebieten angekommen und benötigen Wohnungen. Schon vor der neuen Zuwanderungswelle konnte die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen kaum ausreichend bedient werden. Obwohl wir in den vergangenen Jahren sehr viele neue, bezahlbare Wohnungen in Viernheim gebaut haben, reichen diese nicht aus. Mit unseren Möglichkeiten und Kapazitäten können wir in unserer Region nur einen Bruchteil des Notwendigen abdecken.

Als Genossenschaft sind wir unseren Mitgliedern vorrangig verpflichtet. Durch eine wachsende Zahl an Neumitgliedern hat sich eine lange Liste an Wohnungsbewerbern aufgebaut. Da der großen Zahl der Wartenden nicht genügend frei werdender Wohnraum gegenübersteht, können wir den wohnungssuchenden Mitgliedern teilweise lange Zeit keine Mietangebote unterbreiten. Wir haben neue Interessenten sehr deutlich auf lange Wartezeiten und den Vorrang von Bestandsmitgliedern hingewiesen – leider wurden unsere aufklärenden, ja schon warnenden, Hinweise völlig ignoriert. Im Ergebnis bleiben Frust und Ärger der Wartenden, da deren Wünsche und Anforderungen nicht zeitnah erfüllt werden können.

Erstmalig mussten wir Vorstände daher die weitreichende Entscheidung treffen, dass wir über einen unbestimmten Zeitraum hinweg keine neuen Mitglieder mehr in unserer Genossenschaft aufnehmen. Nur mit diesem unpopulären Weg können wir die Flut an Initiativbewerbungen für künftig frei werdende Wohnungen eindämmen und unsere Bestandsmitglieder besser berücksichtigen.

Auch die bei uns wohnenden Mitglieder spüren die Auswirkungen des Krieges. Denn eine Begleiterscheinung sind Preissteigerungen in ungewöhnlicher Dimension, welche die Haushaltsbudgets enorm belasten. Die besonders intensive Preisentwicklung für Gas, Fernwärme, Öl und Strom führen zu einem starken Anstieg der Wohnkosten – wohlgemerkt der Nebenkosten und nicht unserer Kaltmiete. Obwohl wir selbst in vielen Bereichen mit großen Preissteigerungen konfrontiert werden, sind wir sehr bemüht, die Entwicklung der Kaltmieten zu begrenzen. Es ist unser Ziel, eine gewisse Grundstabilität für unsere Mieter zu erhalten, damit die Wohnkosten auch weiterhin bezahlt werden können und das Dach über dem Kopf erhalten bleibt.

In einem begrenzten Rahmen können wir hier auf unsere in den vergangenen Jahren geschaffenen Grundlagen zurückgreifen. Wir hoffen dies möglichst solange aufrecht erhalten zu können, bis sich die Inflationsentwicklung und Energiepreisentwicklung bald wieder auf ein tragfähiges Maß einpendeln. Eine Garantie hierfür können jedoch auch wir nicht geben. Denn auch unsere Genossenschaft muss Mittel erwirtschaften, um die Wohnungen und Häuser, für unsere Mitglieder, in einem guten und zukunftsfähigen Zustand zu erhalten.

Viele andere Unternehmen der Immobilienbranche und Wohnungswirtschaft haben aufgrund der Baupreisentwicklungen sowie der gestiegenen Zinsen ihre Vorhaben eingestellt bzw. auf unbestimmte Zeit verschoben. Wir hingegen arbeiten an Lösungen, damit wir unsere für die Jahre 2023 und 2024 geplanten Neubauprojekte im Neubaugebiet „Bannholzgraben II“ trotz der Entwicklungen realisieren können. Es werden dringend zusätzliche Wohnungen benötigt. Wir stellen uns dieser besonderen Herausforderung in der aktuell schwierigen Zeit.

Für die absehbare Zukunft stehen wir vor einer Vielzahl an besonderen Herausforderungen: Neben unseren Beiträgen zum Klimaschutz wird uns der demographische Wandel besonders beschäftigen. So werden in den kommenden Jahren bislang gewohnte personelle Ressourcen, insbesondere im Handwerk, nicht mehr ausreichend zur Verfügung stehen und auch die Nachfrage nach Wohnraum wird sich umkehren. Darüber hinaus wird sich auch die Leitung der Genossenschaft deutlich verändern, da zwei der drei Vorstände in den kommenden Monaten altersbedingt aus dem Gremium ausscheiden werden.

Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat arbeiten bereits intensiv an den Weichenstellungen für die Zukunft unserer Baugenossenschaft. Wir werden sicher gute Lösungen finden, damit wir unseren satzungsgemäßen Auftrag ordentlich im Sinne unserer Mitglieder erfüllen können.

Trotz aller ungünstigen Umstände und Unsicherheiten gibt es weiterhin auch Menschen, die ihr Bestes geben um Gutes zu tun. Wir bedanken uns ausdrücklich bei allen, die zum Wohl unserer Genossenschaft beigetragen haben und beitragen.

Vielen Dank an unsere Mieter, die sich um ihr direktes Wohnumfeld kümmern.

Vielen Dank an unsere zuverlässigen Handwerker und Dienstleister für Ihre gute Arbeit im Sinne unserer Mitglieder.

Vielen Dank an unsere Vertreter, unsere Aufsichtsratsmitglieder und alle unsere Mitarbeitenden.

Alle zusammen unterstützen die Genossenschaft in ihrem Auftrag, den Mitgliedern gute und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Vielen Dank!!!

Dipl.-Ing. Reinhard Hölscher

Dipl.-Ing. (FH) Harald Weik

Rolf Sax

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG
JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR
01.01.2022 BIS ZUM 31.12.2022

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

1. ZWECK UND GEGENSTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM EG

Zweck und Gegenstand der Baugenossenschaft Viernheim eG (BG) ist die Förderung Ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die BG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern 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 Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung von Wohnungen und Häusern im Geschäftsgebiet Viernheim.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

Die Stadt Viernheim bietet ein gutes Umfeld für die Vermietung von Wohnraum. Der Wohnungsmarkt in Viernheim ist seit Jahren angespannt, der Nachfragedruck wächst kontinuierlich. Trotz umfangreicher Bauaktivitäten in Viernheim und den benachbarten Kommunen ist keine Entspannung erkennbar. Nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar ist Viernheim eine der Städte, in der auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf erwartet werden kann.

In den vergangenen Jahren haben wir kontinuierlich Neubauprojekte für unseren Eigenbestand realisiert. Alle Wohnungen in diesen Häusern waren zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bzw. unmittelbar danach vermietet. Für unsere künftigen Neubauprojekte liegen uns zahlreiche Interessensbekundungen von potenziell künftigen Mietern und Mitgliedern vor.

Das Interesse zur Anmietung von Wohnungen unserer Genossenschaft ist konstant hoch. Die Bewerbungen übersteigen die Anzahl der durch Mieterfluktuation freiwerdenden Wohnungen. Hierdurch ist die Warteliste von Wohnungsbewerbern weiter angestiegen. Zahlreiche Interessenten sind neu in die Genossenschaft eingetreten, um sich für eine Wohnung bewerben zu können. Die Entwicklung erforderte zwischenzeitlich die Entscheidung für einen vorübergehenden Aufnahmestopp von Neumitgliedern.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass unser Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022:

	Wohnungen	Garagen, Carports, Einstellplätze, Einstellplätze in Sammelgaragen	nicht wohnungswirtschaftlich genutzte Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2021	1.919	1.265	26
Zugang 2022	10	8	0
Abgang 2022	1	0	0
Bestand am 31.12.2022	**1.928**	**1.273**	**26**

Unser maßgeblicher Wohnungsbestand befindet sich in Viernheim, weitere Wohnungen befinden sich in Fürth und Rimbach im Odenwald:

Viernheim	1.883	~ 97,7 % der Wohnungen
Fürth	27	~ 1,4 % der Wohnungen
Rimbach	18	~ 0,9 % der Wohnungen
SUMME	**1.928**	

Alle Wohnungen haben zusammen eine Gesamtwohnfläche von 133.518 qm und eine durchschnittliche Wohnfläche von 69,2 qm.

Am 31.12.2022 unterliegen 387 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung, dies entspricht einem Anteil von 20 %.

Unser Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9 Wohnungen erhöht. Diese Veränderung ergab sich durch den Zugang von 10 Neubauwohnungen sowie den Verkauf einer Wohnung.

Neben den, der Vermietung dienenden, Wohnungsbeständen gehören das eigengenutzte Bürogebäude in der Mozartstraße 15, sowie der ebenfalls eigengenutzte Betriebshof in der Frankenthaler Straße 3 zum Eigentum unserer Genossenschaft.

Wir sind Eigentümer unbebauter Baugrundstücke in der Pestalozzistraße („Am Schmittsberg II"), Gudrun-Pausewang-Straße 2+4 und Gudrun-Pausewang-Straße 6+8 (Bannholzgraben II) in Viernheim. Auf diesen vollständig erschlossenen Flächen werden wir künftig Neubauwohnungen zur Vermietung an unsere Mitglieder errichten.

Neubautätigkeit

Das im Jahr 2021 begonnene Neubauprojekt in Viernheim, Kirschenstraße 120, haben wir nach planmäßigem Verlauf der Bauarbeiten im dritten Quartal 2022 fertiggestellt. Alle 10 Wohnungen haben wir im Dezember 2022 an die neuen Mieter übergeben.

Unter den künftigen Adressen „Gudrun-Pausewang-Straße 2+4 und Gudrun-Pausewang-Straße 6+8" werden wir ab dem Jahr 2023 vier Wohnhäuser mit je 10 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 3.192 qm errichten. Hierfür erhalten wir Fördermittel des Land Hessen und schaffen entsprechend öffentlich geförderte Wohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung.

Modernisierung / Instandhaltung

Im Rahmen unseres Projektes zur schrittweisen Erneuerung von Wohnungseingangstüren haben wir 70 Wohnungen neu ausgestattet. Alte Türen wurden durch neue und hochwertigere Wohnungseingangstüren ersetzt.

An verschiedenen Gebäuden in Rimbach haben wir die Fassaden saniert und neu gestrichen. Die Balkone der Liegenschaft Mannheimer Straße 48-54A in Viernheim mussten umfangreich saniert werden.

An mehreren Wohnhäusern haben wir in den Außenbereichen neue überdachte Standplätze für Müllgefäße sowie Bike Ports errichtet. Weiterhin wurden Zuwegungen, Außenanlagen, Spielplatzflächen und Hofeinfahrten überarbeitet.

In verschiedenen Häusern haben wir Strangsanierungen im Inliner-Verfahren durchgeführt. Weiterhin haben wir verschiedene Strangsanierungen inklusive der Komplettsanierung der Bäder durchgeführt.

In den vergangenen Jahren haben wir kontinuierlich die Messtechnik für Heizung- und Wasserverbräuche in den Wohnungen auf digitale und fernablesebare Technik umgestellt. Im Jahr 2022 haben wir alle Gebäude mit Smart-Readern ausgestattet und somit die Grundlage für die unterjährige Verbrauchsinformation unserer Mieter geschaffen. Allen Mietern steht nun die Möglichkeit zum automatisierten Erhalt der Informationen zur Verfügung.

Bei Mieterwechseln führen wir umfangreiche Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen durch. Zuvor ermitteln wir jeweils den gesamten Instandhaltungsbedarf in den freiwerdenden Wohnungen und bringen diese Wohnungen vor der Folgevermietung auf einen zeitgemäßen und technisch einwandfreien Stand. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass die Wohnungen langfristig den Anforderungen sowohl der Mieter als auch unserer Genossenschaft gerecht werden. Durch diese konsequente Überarbeitung der Wohnungen treten wir permanent Instandhaltungsstaus entgegen und verbessern kontinuierlich den Qualitätsstandard in unseren Wohnungen. Diese bereits seit Jahren übliche Praxis wirkt sich zunehmend auch im Falle erneuter Mieterwechsel positiv aus. Solche im Vorfeld nachhaltig überarbeitete Wohnungen zeigen auch bei erneutem Mieterwechsel weitgehend den guten und erwünschten Zustand auf, sodass dort dann Instandhaltungsaufwendungen überschaubarer ausfallen.

Die Anzahl der altersbedingten Auszüge aus Wohnungen nimmt weiter zu. Viele solcher Wohnungen waren von sehr langjährigen Mietverhältnissen geprägt. In solchen Wohnungen sind der Instandhaltungsbedarf und der Kostenaufwand der Sanierungen entsprechend höher.

Im Jahr 2022 haben wir das Investitionsvolumen in die Erhaltung und Verbesserung der Gebäude und Wohnungen nochmals gesteigert und fast 4,2 Mio. € hierfür investiert.

Vermietung

Unsere Wohnungen vermieten wir ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft.

Uns liegt eine längere Warteliste von wohnungssuchenden Mitgliedern unserer Genossenschaft vor. Weiterhin erreichen uns fortwährend Anfragen von Interessenten zur Anmietung künftiger Neubauwohnungen. Für öffentlich geförderte Wohnungen gibt es bei der Stadt Viernheim eine Warteliste von wohnberechtigten Wohnungssuchenden. Die Anzahl

der dort registrierten Bewerber ist uns nicht bekannt, dürfte jedoch die infrage kommenden Wohnungen bei weitem überschreiten. Durch den Krieg in der Ukraine ist die Zuwanderung nach Viernheim weiter angestiegen und dementsprechend auch der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen größer geworden.

Zusätzlich zu den vorgenannten Bewerberkreisen erreichen uns permanent Wohnungsanfragen von Nichtmitgliedern. Solche Anfragen berücksichtigen wir seit einiger Zeit nicht mehr, da die Wohnungsversorgung unserer Mitglieder den Vorrang genießt.

Die durchschnittliche Miethöhe unseres Wohnungsbestandes ist mit 5,82 € / qm Wohnfläche (Stand 12.2022) etwas höher als im Vorjahr. Die Erhöhungen haben wir im Zuge von Neuvermietungen vorgenommen. Auch der Zugang der Neubauwohnungen trug zur Erhöhung der durchschnittlichen Miethöhe bei. Unsere Kaltmieten liegen im Durchschnitt sehr deutlich unterhalb des Preisniveaus sonstiger Wohnungsangebote in Viernheim. Mit einer durchschnittlichen Angebotsnettokaltmiete in Höhe von 9,19 € / qm (Quelle: Datenbank Immobilienscout Stand: Q4-2022) liegen die Angebote anderer Vermieter rd. 58 % über dem durchschnittlichen Kaltmietniveau unserer Genossenschaft.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Genossenschaftsmitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Leerstände entstanden im Wesentlichen durch geplante Maßnahmen. Weitere nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Unsere Erlösschmälerungen aus Leerständen setzen sich aus gezielten Leerständen und den Zeiträumen der Instandhaltungsarbeiten bzw. Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln zusammen.

Die Fluktuation ist mit 106 Wohnungswechseln gegenüber dem Vorjahr (98) leicht angestiegen. Mit einer Fluktuationsquote von 5,5 % (Vorjahr 5,11 %) bewegen wir uns auf einem überschaubaren Niveau. Etwas mehr als ein Drittel der Wohnungswechsel hatten altersbedingte Gründe. Die Wohnungsnutzer sind in Alten- / Pflegeheime umgezogen oder leider verstorben.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2022 insgesamt lediglich 1,09 % (Vorjahr 1,15 %). Strukturelle Leerstände verzeichnen wir nicht, sondern lediglich Leerstände im Rahmen der normalen Mieterfluktuation und Instandhaltungsaktivitäten. Für 17 der in der Statistik enthaltenen 21 Wohnungen lagen bereits Mietzusagen mit Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag vor.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung unserer Genossenschaft betrug zum 31.12.2022 ca. 402 € (Vorjahr 395 €).

WEG-Verwaltung und Fremdverwaltung

Neben unserem eigenen Wohnungsbestand haben wir im vergangenen Jahr auch Wohnungen für Dritte verwaltet. Zum 31.12.2022 verwalteten wir 48 Eigentümergemeinschaften mit 597 Wohnungen. In den kommenden Jahren werden wir verschiedene Verwaltungsmandate nach dem Ablauf der Bestellung nicht mehr verlängern, sodass sich die Anzahl der verwalteten Eigentümergemeinschaften und Wohnungen verringern wird.

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2023 in TEUR	Ist 2022 in TEUR	Ist Vorjahr in TEUR	Veränderungen zum Vorjahr
Umsatzerlöse	15.555	13.773	13.018	+755
Bestands-veränderungen bei unfertigen Leistungen	0	489	280	+209
Andere aktivierte Eigenleistungen	244	32	176	-144
Sonstige betriebliche Erträge	80	344	234	+110
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.370	-8.317	-7.400	-917
Personalaufwand	-1.950	-1.969	-1.819	-150
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.250	-2.229	-2.069	-160
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-850	-492	-627	+135
Finanzerträge	32	36	40	-4
Finanzaufwendungen	-600	-588	-619	+31
Sonstige Steuern	-415	-401	-390	-11
JAHRESÜBERSCHUSS	**1.476**	**678**	**824**	**-146**

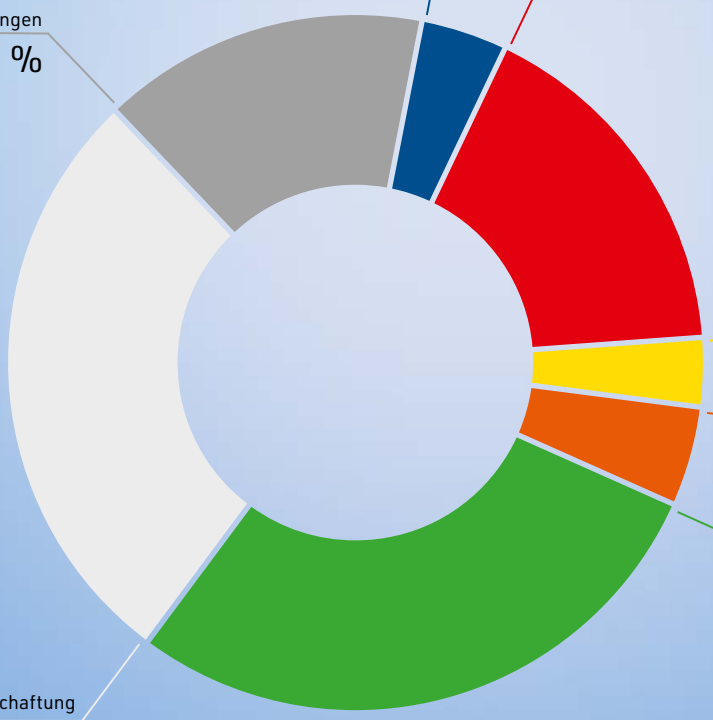
Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes. Weitere Erträge erzielten wir unter anderem aus unserer Betreuungstätigkeit.

Der Jahresüberschuss ist gegenüber der Planung niedriger ausgefallen. Maßgeblichen Einfluss auf die Planabweichung haben höhere Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung / Instandhaltung. Die für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Investitionen in die Verbesserung und Erhaltung der Gebäude / Wohnungen konnten wir deutlich ausweiten.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf rd. 678 T€ und ist gegenüber dem Vorjahr um 146 T€ niedriger.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft als gut.

VERWENDUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN 2022



3.2 Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN	**91.226**	**90.842**	**+384**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	21	28	-7
II. Sachanlagen	90.084	89.558	+526
III. Finanzanlagen	1.121	1.256	-135
B. UMLAUFVERMÖGEN	**4.743**	**4.894**	**-151**
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.563	4.034	+529
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	106	126	-20
III. Flüssige Mittel	74	734	-660
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**8**	**9**	**-1**
BILANZSUMME - GESAMTVERMÖGEN	**95.977**	**95.745**	**+232**

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr
A. EIGENKAPITAL	**40.261**	**39.919**	**+342**
I. Geschäftsguthaben	9.443	9.403	+40
II. Rücklagen	30.431	30.140	+291
III. Bilanzgewinn	387	376	+11
B. RÜCKSTELLUNGEN	**316**	**342**	**-26**
C. VERBINDLICHKEITEN	**54.202**	**54.314**	**-112**
I. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	48.444	49.308	-864
II. Erhaltene Anzahlungen	5.047	4.189	+858
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	452	620	-168
IV. Übrige Verbindlichkeiten	259	197	+62
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**1.198**	**1.170**	**+28**
BILANZSUMME - GESAMTKAPITAL	**95.977**	**95.745**	**+232**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 232 T€ auf einen Wert von 95.977 T€ geringfügig erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.760 T€ Abgänge von 19 T€ sowie Abschreibungen von 2.215 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 1.115 T€ zum größten Teil um Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 4.486 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses und des gleichzeitigen Anstiegs der Geschäftsguthaben der Mitglieder um 342 T€ auf 40.261 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 41,95 % im Vergleich zum Vorjahr mit 41,69 %.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind zum Bilanzstichtag um 133 T€ angestiegen. Unsere Kontokorrentkredite haben wir zum Bilanzstichtag in Höhe von 382 T€ in Anspruch genommen. Die Zwischenfinanzierung für das Neubauprojekt Kirschenstraße 120 haben wir durch ein bereits bewilligtes, langfristiges Förderdarlehen in Höhe von 1.276 T€ abgelöst.

Eine noch offene Kreditzusage in Höhe von 1.100 T€ (Darlehenshöhe 3.000 T€) haben wir Ende 2022 in Anspruch genommen und mit diesen Mitteln vertragsgemäß die fällige Restkaufpreiszahlung des Grundstückskaufes im Neubaugebiet Bannholzgraben II geleistet.

Nach Ablauf der Zinsbindungen haben wir verschiedene Darlehen in Höhe von insgesamt 2.187 T€ als Anschlussfinanzierung langfristig umgeschuldet. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir planmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 2.243 T€ auf bestehende Darlehen geleistet.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich in Höhe von 452 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und in Höhe von 259 T€ um sonstige Verbindlichkeiten. Weiterhin weisen wir erhaltene Anzahlungen in Höhe von 5.047 T€ aus.

3.3 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Branchenüblich dominiert das Anlagevermögen mit 95,05 % die Bilanzsumme.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Derivative Finanzinstrumente nehmen wir nicht in Anspruch. Bei den, für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen, langfristigen Fremdmitteln, handelt es sich um langfristige Annuitäten- oder Tilgungsdarlehen mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

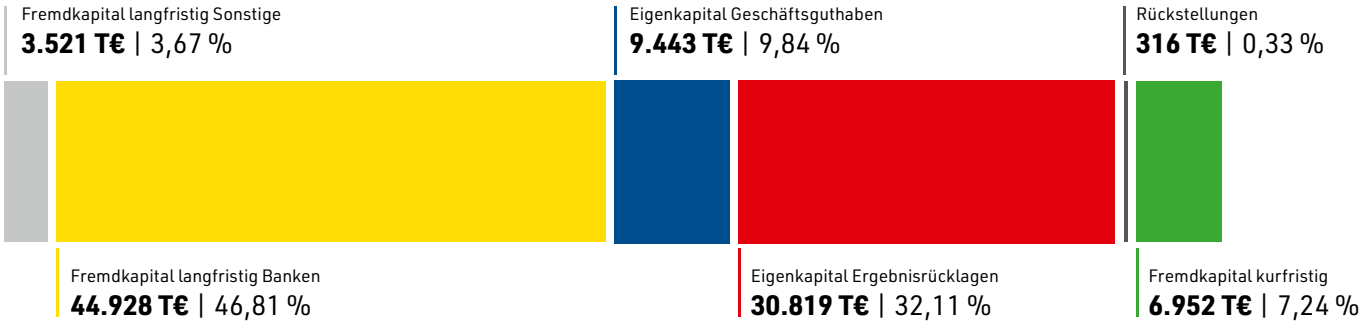
Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 unter zeitweiser Inanspruchnahme von zugesagten Kontokorrent-Kreditlinien immer gegeben.

Bei drei Kreditinstituten stehen Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 4,0 Mio. € zur Verfügung.

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 232 T€ geringfügig angestiegen. Den Anlagenabgängen und Abschreibungen des Anlagevermögens standen Zugänge durch Investitionen im Sachanlagevermögen, vorwiegend im Neubaubereich und Grundstücksankauf, gegenüber.

Unsere Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur stabil.

KAPITALSTRUKTUR ZUM 31.12.2022



3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren im Mehrjahresverlauf haben wir in unserer Übersicht „Finanzielle Leistungsindikatoren unserer Genossenschaft im Überblick der Jahre 2013 – 2022“ zusammengefasst. Wir verweisen hierzu auf die Seiten 18 und 19 dieses Geschäftsberichtes als Bestandteil des Lageberichts.

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Unser in der Genossenschaft eingesetztes Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die unter anderem zu ungewünschten Leerständen oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet. Über die bedeutenden Risikoindikatoren erfolgt eine regelmäßige interne Berichterstattung. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wirtschaftlich kaum spürbar auf die von unserer Genossenschaft bewirtschafteten Wohnungsbestände aus. Aufgrund unserer nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung, sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen führen wir eine angemessene Bonitätsprüfung potenzieller Mieter durch. Unser Portfolio-Management ist ein strategisches Ziel und reduziert Leerstandsrisiken. Gleichzeitig realisieren wir vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios sichern wir der Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse und ermöglichen es unseren Mietern, möglichst lange in den Wohnungen bleiben zu können. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Forderungsausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine bedeutenden Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf künftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Durch die geeignete Verteilung der Restlaufzeiten auslaufender Bestandskredite sowie steigender Tilgungsanteile stellt sich das Zinsänderungsrisiko der Genossenschaft insgesamt überschaubar dar. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagementsystems fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen und der branchenbedingt großen Streuung der Debitoren nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert. Preisänderungsrisiken der Kaltmieten bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht.

Das aktuelle Mietniveau bietet uns kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten, welche wir derzeit überwiegend bei Neuvermietungen nutzen.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Viernheim wird das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Der weiterhin andauernde Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat die Sicherheitslage in Europa erheblich negativ verändert. Sanktionen zahlreicher Länder weltweit gegen Russland sowie die neue Haltung Deutschlands gegenüber Russland waren und sind in vielen Bereichen deutlich spürbar.

Durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen, einen milden Winter und Energieeinsparungen der Mieter haben sich belastende Auswirkungen der Energiepreisentwicklungen bislang in überschaubarem Rahmen gehalten. Die Entwicklung und deren Auswirkungen im Jahr 2023 ff. bleiben abzuwarten. Die allgemeinen Preisentwicklungen belasten die Haushaltsrechnungen von Mietern, sodass teilweise Zahlungsstockungen von Mieten und Nebenkosten weiterhin nicht ausgeschlossen werden können. Die Entwicklung wird vom Vorstand intensiv beobachtet. Liquiditätssichernde Maßnahmen wurden im Jahr 2022 umgesetzt und stehen bei etwaigem Bedarf weiterhin zur Verfügung.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft, mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Das Risiko von belastenden Auswirkungen politischer Entscheidungen erscheint weiterhin hoch. Sie können sich ertragsbelastend auf Unternehmen der Wohnungswirtschaft und auch auf unsere Genossenschaft auswirken. Anzeichen bestandsgefährdender Veränderungen erkennen wir derzeit jedoch nicht.

Für unsere Genossenschaft waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Bereits seit einigen Jahren reduzieren oder beseitigen wir Barrieren im Rahmen der jeweils vorhandenen Möglichkeiten. In den zahlreichen Neubauten der vergangenen Jahre wird ein besonderes Augenmerk auf die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen gelegt. Da die meisten unserer Neubauprojekte Ersatzneubauten darstellten, ist der Anteil solcher Wohnungen am Gesamtbestand kontinuierlich gestiegen. Damit kann dort einerseits die altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Das Nachfragemerkmal der guten Breitbandversorgung kann im überwiegenden Wohnungsbestand unserer Genossenschaft sehr gut bedient werden. In allen Wohnungen im Kernmarkt Viernheim sind zeitgemäße Versorgungen mit hohen Internetgeschwindigkeiten durch unterschiedliche Anbieter möglich. In aktuellen und künftigen Neubauten endet die Anbindung an das Glasfasernetz mit Anschlüssen in den Wohnungen (FTTH).

Namhafte und kontinuierliche Investitionen sind Bestandteil der Strategie unseres Portfolio-Managements. Weite Teile unseres Immobilienbestandes sind bereits energetisch modernisiert bzw. energieeffizient gebaut. Unsere Datenbestände bilden die Basis für die Planung künftiger (Ersatz-) Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die zuletzt massiven Energiepreissteigerungen verstärken das Bewusstsein für die Kostenvorteile energieeffizienter Wohngebäude und werden sich als Nachfragemerkmal etablieren. Wir gehen von einer steigenden Wahrnehmung unseres energieeffizienten Portfolios und entsprechend guten Auswirkungen auf die Nachfrage nach solchem Wohnraum aus.

Im Altbestand werden freiwerdende Wohnungen bei Bedarf auch im Grundriss angepasst, um der Nachfrage gerecht zu werden. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller unserer Wohnungen.

5. PROGNOSEBERICHT

Unsere Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten. Mit zielgerichteten Investitionen wird bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen. Somit festigen wir unsere starke Position im Wettbewerb langfristig, zumal wir auf sozialverträgliche und angemessene Mieten achten.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte führen wir auch kontinuierlich Neubaumaßnahmen durch. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und künftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Wir haben entsprechende Konzepte entwickelt und setzen diese um. Unter anderem realisieren wir ersetzenden Neubau und nutzen hierbei das Instrument der Nachverdichtung. Möglichkeiten der öffentlichen Förderung von Wohnungen werden geprüft und ggf. beansprucht.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Unsere vorhandene, zeitgemäße IT-Struktur wird fortlaufend erneuert, auch um sinnvolle Prozesse zu digitalisieren. Verschiedene Arbeitsbereiche haben wir bereits digitalisiert und erweitern den Umfang stetig. Elektronische Mieter- und Mitgliedsakten gehören genauso zum Standard wie auch verschiedene Arbeitsprozesse im Bereich der Wohnungsabnahmen, Dokumentationen von Verkehrssicherungspflichten oder Bauleitungsdokumentationen in digitaler Form. Die vorhandenen technischen Einrichtungen unserer Genossenschaft ermöglichen unseren Mitarbeitenden der Verwaltung die auskömmliche Nutzung des mobilen Arbeitens. Hierfür haben wir eine entsprechende Betriebsvereinbarung geschlossen und verfügen damit über ein weiteres Merkmal eines attraktiven Arbeitgebers.

Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Für die Zukunft gehen wir von guten Vermietungsbedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Viernheim aus. Dabei erwarten wir eine positive Entwicklung der Nettokaltmieten. Wir nehmen mit der Errichtung von Neubauwohnungen unsere Chancen zum Wachstum dann wahr, wenn langfristig die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir auf Basis unserer Unternehmensplanung (Stand: 14.11.2022) folgende Entwicklung:

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 1.476 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2023 in TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	9.800
Instandhaltungsaufwendungen	-3.000
Abschreibungen	-2.250
Zinsaufwendungen	-600
Personalaufwand	-1.950

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die anhaltend hohe Inflation und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Inflation und des Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich.

Viernheim, 21. April 2023

Baugenossenschaft Viernheim eG
Der Vorstand

Rolf Sax

Dipl.-Ing. (FH) Harald Weik

Dipl.-Ing. Reinhard Hölscher

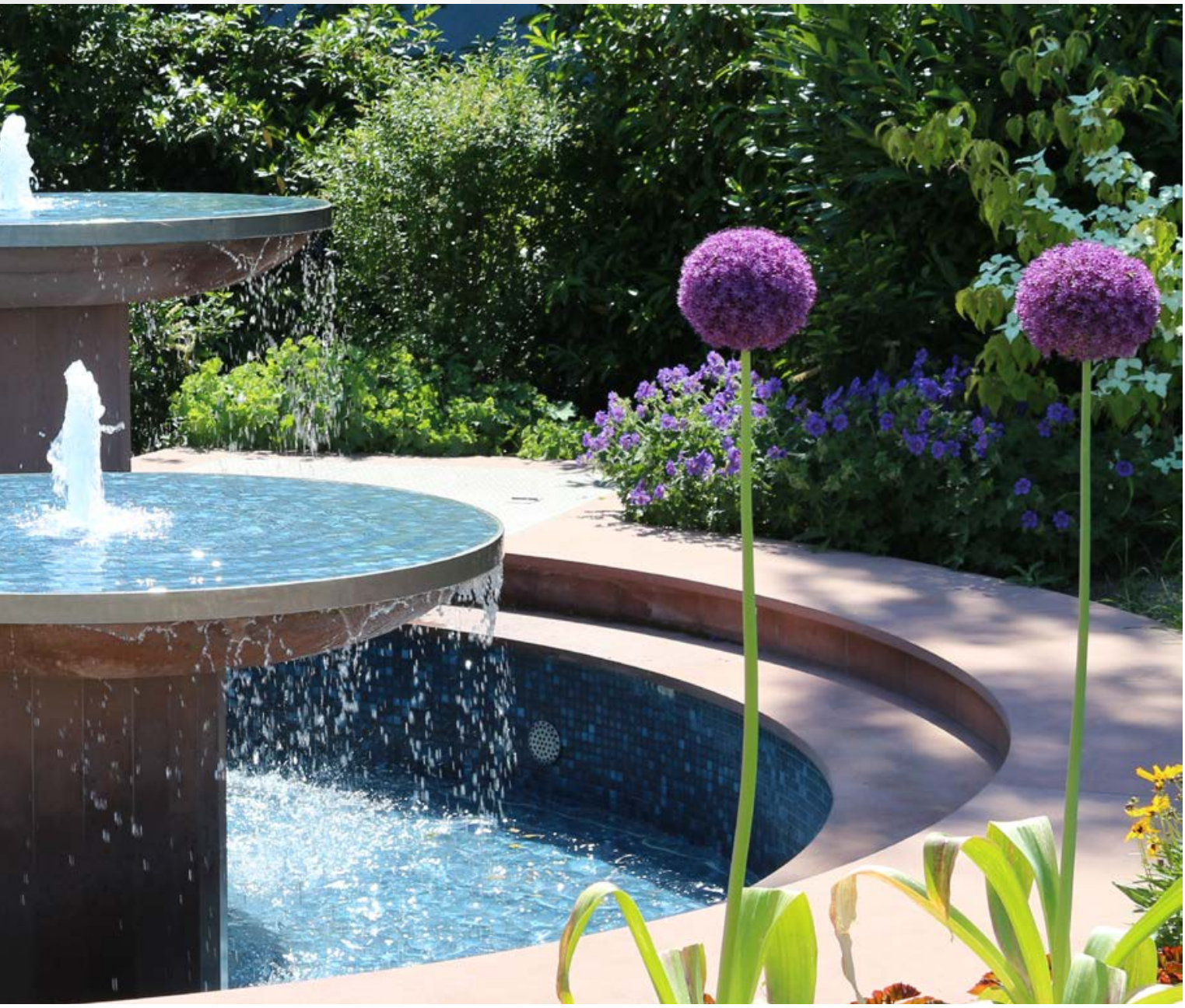
FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN UNSERER GENOSSENSCHAFT IM ÜBERBLICK DER JAHRE 2013 - 2022

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Mehrjahresvergleich wie folgt dar:

Bilanzsumme	in T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€
ebitda	in T€
Eigenkapitalquote	in %
Anzahl der Wohnungen	
Anzahl der Garagen	
Kaltmiete/m² im Monat	in €
Fluktuationsrate	
Durchschnittsgröße je WE	in m²
Instandhaltungs-/Mod.aufw.	in T€
Geschäftsguthaben	in T€
Ergebnisrücklagen	in T€
Dividende	in %
Mitglieder	

Alle Werte zum jeweiligen Bilanzstichtag

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
82.843	83.485	84.761	86.413	87.016	88.010	88.787	91.572	95.745	95.978
1.397	1.376	995	1.630	1.427	1.508	1.700	1.383	824	679
4.538	4.439	4.034	4.690	4.600	4.506	4.413	4.159	3.512	3.496
37,9	38,9	39,2	39,9	40,8	41,7	42,9	42,9	41,7	42,0
1.844	1.853	1.845	1.855	1.865	1.846	1.843	1.861	1.919	1.928
281	281	280	280	280	280	270	270	270	270
5,16	5,23	5,26	5,37	5,44	5,44	5,46	5,59	5,70	5,82
8,9	7,6	5,5	5,5	5,6	5,1	6,2	6,0	5,1	5,5
68,31	68,34	68,62	68,67	68,73	68,84	68,97	69,07	69,20	69,25
2.334	2.229	2.751	2.141	2.524	2.479	2.941	3.643	3.743	4.185
8.717	8.762	8.839	8.904	8.945	8.996	9.053	9.213	9.403	9.443
22.334	23.358	23.995	25.150	26.213	27.351	28.678	29.692	30.140	30.431
4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
3.055	3.023	3.012	3.018	3.027	3.020	3.063	3.193	3.312	3.343



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA

				31.12.2022	31.12.2021
			EUR	**EUR**	EUR
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**				
	I.	**IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**	21.141,78	**21.141,78**	27.918,26
	II.	**SACHANLAGEN**			
	1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.894.555,09		86.110.919,10
	2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	826.399,84		853.927,33
	3.	Grundstücke ohne Bauten	2.857.675,60		421.756,06
	4.	Technische Anlagen und Maschinen	11.122,09		1.273,19
	5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.704,50		278.134,34
	6.	Anlagen im Bau	0,00		575.677,75
	7.	Bauvorbereitungskosten	290.347,02		20.137,07
	8.	Geleistete Anzahlungen	0,00		1.295.894,54
				90.083.804,14	89.557.719,38
	III.	**FINANZANLAGEN**			
	1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	51.000,00		51.000,00
	2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.064.159,17		1.198.975,89
	3.	Beteiligungen	1.022,58		1.022,58
	4.	Andere Finanzanlagen	5.275,00	**1.121.456,75**	5.275,00
		Anlagevermögen insgesamt:		**91.226.402,67**	90.841.911,11
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**				
	I.	**ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE**			
	1.	Unfertige Leistungen	4.486.041,56		3.996.664,99
	2.	Andere Vorräte	76.741,96		37.437,68
				4.562.783,52	4.034.102,67
	II.	**FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**			
	1.	Forderungen aus Vermietung	68.247,30		36.802,49
	2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.151,99		42.813,17
	3.	Sonstige Vermögensgegenstände	11.515,19		46.577,53
				105.914,48	126.193,19
	III.	**FLÜSSIGE MITTEL**			
	1.	Guthaben bei Kreditinstituten	74.509,12		733.659,77
				74.509,12	
		Umlaufvermögen insgesamt:		**4.743.207,12**	4.893.955,63
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**				
	1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**8.004,86**	8.927,91
		BILANZSUMME AKTIVA		**95.977.614,65**	95.744.794,65

PASSIVA

				31.12.2022	31.12.2021
			EUR	**EUR**	EUR
A.	**EIGENKAPITAL**				
	I.	**GESCHÄFTSGUTHABEN**			
		der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	296.920,00		279.240,00
		der verbleibenden Mitglieder	9.139.985,35		9.124.209,44
		aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.720,00		0,00
				9.442.625,35	9.403.449,44
		rückständige fällige Einzahlung	39.054,65		47.030,56
	II.	**ERGEBNISRÜCKLAGEN**			
	1.	Gesetzliche Rücklage	4.310.000,00		4.240.000,00
		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	70.000,00 (Vj. 100.000,00)		
	2.	Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00		8.850.000,00
		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	150.000,00 (Vj. 100.000,00)		
	3.	Andere Ergebnisrücklagen	17.121.058,74		17.049.788,87
		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	71.269,87 (Vj. 247.538,77)		
				30.431.058,74	30.139.788,87
	III.	**BILANZGEWINN**			
	1.	Gewinnvortrag		**0,00**	0,00
	2.	Jahresüberschuss/-fehlbetrag		**387.204,31**	376.425,50
		Eigenkapital insgesamt:		**40.260.888,40**	39.919.663,81
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**				
	1.	Steuerrückstellungen	0,00		80,49
	2.	Sonstige Rückstellungen	316.340,65		341.829,31
				316.340,65	341.909,80
C.	**VERBINDLICHKEITEN**				
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.923.054,88		45.724.343,69
	2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.520.789,54		3.583.728,25
	3.	Erhaltene Anzahlungen	5.047.267,79		4.189.057,89
	4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.123,69		69.450,95
	5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.960,74		0,00
	6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	451.862,54		619.814,57
	7.	Sonstige Verbindlichkeiten	182.518,40		128.015,82
		davon aus Steuern: EUR 15.504,99			
				54.202.577,58	54.314.411,17
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			1.197.808,02	1.168.809,87
	BILANZSUMME PASSIVA			**95.977.614,65**	95.744.794,65

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2022

			2022	2021
		EUR	**EUR**	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	13.467.456,17		12.734.456,26
	b) aus Betreuungstätigkeit	186.571,95		164.193,97
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.588,28		119.581,14
			13.772.616,40	13.018.231,37
2.	Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	489.376,57		279.931,29
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	32.625,03		175.873,12
4.	Sonstige betriebliche Erträge	344.832,64		233.908,82
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.248.644,25		7.352.997,57
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	68.901,84	8.317.546,09	46.667,45
	ROHERGEBNIS		**6.321.904,55**	6.308.279,58
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.621.618,16		1.497.537,60
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	347.498,01		321.585,78
		1.969.116,17		1.819.123,38
	davon für Altersversorgung EUR 17.200,00 (Vj. EUR 16.000,00)			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.229.021,83		2.069.110,64
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	492.124,68		627.248,50
9.	Erträge aus Beteiligungen	0,00		420,00
10.	Erträge aus Finanzanlagen	36.124,78		40.207,48
	davon aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen EUR 35.969,28 (Vj. EUR 39.895,98)			
11.	Sonstige Zinserträge	0,22		0,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	588.174,05		619.136,94
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00		0,00
14.	**ERGEBNIS NACH STEUERN**		**1.079.592,82**	1.214.287,60
15.	Sonstige Steuern		401.118,64	390.323,33
16.	**JAHRESÜBERSCHUSS**		**678.474,18**	823.964,27
17.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen		291.269,87	447.538,77
18.	**BILANZGEWINN**		**387.204,31**	376.425,50

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Viernheim eG hat ihren Sitz in 68519 Viernheim, Mozartstraße 15 und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter der Registernummer GnR60104 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach derzeit gültigen Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO in der Fassung vom 05.07.2021). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

AKTIVA ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS-/BEWERTUNGSMETHODEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um entgeltlich erworbene EDV-Programme, die zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet wurden. Sie werden innerhalb von 5 bzw. 10 Jahren abgeschrieben. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die bisher angefallenen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Fremdkapitalzinsen wurden seit 2004 nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen.

Ab 2017 werden die Herstellungskosten von Gebäuden um gewährte Tilgungszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen gemindert.

Die Abschreibungen wurden nach der Restnutzungsdauermethode planmäßig auf die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagen von 50 Jahren vorgenommen.

Ab 2008 fertiggestellte Wohnbauten werden auf 50 Jahre und Garagen auf 25 Jahre in Übereinstimmung mit der Steuerbilanz abgeschrieben.

Ab 2011 wird die Restnutzungsdauer der modernisierten Wohnbauten, die energetische Standards über dem Neubaustandard gem. ENEV 2009 erfüllen, auf 50 Jahre verlängert.

Die im Geschäftsjahr angeschaffenen Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die zwischen 3 und 15 Jahren liegt, abgeschrieben. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,01 € bis 800,00 € werden sofort abgeschrieben.

Mit dem notariellen Kaufvertrag vom 24.06.2021 wurden zwei Grundstücke im Neubaugebiet "Bannholzgraben II" (Gudrun-Pausewang-Straße 2-4 und 6-8) gekauft. Der Restkaufpreis i.H.v. 1.140.025 € wurde im Dezember 2022 bezahlt.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die im Jahr 2015 gegründete Kabel Viernheim GmbH an deren Stammkapital von 100,00 T€ die Genossenschaft mit 51 % beteiligt ist.

Das im Geschäftsjahr 2022 an die Kabel Viernheim GmbH ausgereichte, langfristige, Darlehen in Höhe von ursprünglich 1.700.000,00 € valutiert zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 1.064.159,17 € und wird in dieser Höhe unter der Position "Ausleihungen an verbundene Unternehmen" geführt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und sind mit rund 4.486 T€ ausgewiesen. Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten. Bei Heizölvorräten wurde als Bewertungsvereinfachungsverfahren die Durchschnittsmethode angewandt (Abschnitt 36 Abs. 3 Satz 3 EStR).

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen Risiken durch Pauschal- und Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Diese wurden zum Nennwert bilanziert. Im Geschäftsjahr wurden als uneinbringbar eingeschätzte Forderungen in Höhe von 8.397,01 € abgeschrieben. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen aus:		Bilanzausweis EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR
Vermietung	**2022**	**68.247,30**	**0,00**
	2021	36.802,49	0,00
Betreuungstätigkeit	**2022**	**26.151,99**	**0,00**
	2021	42.813,17	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	**2022**	**11.515,19**	**0,00**
	2021	46.577,53	0,00
Flüssige Mittel		Der Ausweis beinhaltet Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.	

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

PASSIVA

Rücklagen	Bestand am 31.12.2021 EUR	Einstellung in Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr EUR	Bestand am 31.12.2022 EUR
Gesetzliche Rücklage	4.240.000,00	70.000,00	4.310.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.850.000,00	150.000,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	17.049.788,87	71.269,87	17.121.058,74
Rücklagen insgesamt	**30.139.788,87**	**291.269,87**	**30.431.058,74**

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten Hausbewirtschaftung	175.000,00 €
Prüfungskosten	31.000,00 €
Jahresabschlusskosten	30.000,00 €
Steuerberatungskosten	25.000,00 €
Personalkostenverpflichtungen	37.340,65 €
für Archivierungskosten	13.000,00 €
für Veröffentlichung	5.000,00 €

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Der Ausweis der passiven Rechnungsabgrenzung resultiert aus Mietvorauszahlungen und Fördermitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Gesamtbetrag und Restlaufzeit sowie deren Sicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeiten:		insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
			unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	**2022**	**44.541.140,55**	**3.932.386,30**	**40.990.668,58**	**32.204.744,55**	**43.589.854,20**	
	2021	45.724.343,69	4.536.138,98	41.188.204,71	33.094.519,39	43.220.457,60	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	**2022**	**3.520.789,54**	**62.981,01**	**3.457.808,53**	**3.205.458,79**	**3.520.789,54**	
	2021	3.583.728,25	62.938,71	3.520.789,54	3.268.610,31	3.583.728,25	GPR
erhaltene Anzahlungen	**2022**	**5.047.267,79**	**5.047.267,79**				
	2021	4.189.057,89	4.189.057,89				
aus Vermietung	**2022**	**72.123,69**	**72.123,69**				
	2021	69.450,95	69.450,95				
aus Betreuungstätigkeit	**2022**	**4.960,74**	**4.960,74**				
	2021	0,00	0,00				
aus Lieferungen und Leistungen	**2022**	**451.862,54**	**448.937,54**	**2.925,00**			
	2021	619.814,57	565.491,14	54.323,43			
sonstige Verbindlichkeiten	**2022**	**182.518,40**	**182.518,40**				
	2021	128.015,82	128.015,82				
Gesamt	**2022**	**53.820.663,25**	**9.751.175,47**	**44.451.402,11**	**35.410.203,34**	**47.110.643,74**	
	2021	54.314.411,17	9.551.093,49	44.763.317,68	36.363.129,70	46.804.185,85	

GPR = Grundpfandrecht

LATENTE STEUERN

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gem. § 274 HGB wurde verzichtet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. In den Umsatzerlösen sind Aufwendungszuschüsse aus dem Förderprogramm der WI Bank in Höhe von 119.623,49 € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten u.a. Erträge aus:

Erträge aus dem Grundstücksverkauf (Whg10 - Holzstraße 10) ..... € 171.019,92

Die Nebenkosten der Geldbeschaffung enthalten u.a. Aufwendungen aus:

Bearbeitungsgebühren auf öffentliche Fördermittel (Förderprojekt Kirschenstraße 120) ..... € 15.321,60

Ab 2017 werden die Tilgungszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen nicht mehr ertragswirksam sondern aufwandmindernd gebucht.

Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 42.292,65 € vorgenommen.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten:

I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

II. SACHANLAGEN

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Technische Anlagen
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau
7. Bauvorbereitungskosten
8. Anzahlung a. Grundstücke

SACHANLAGEN GESAMT

III. FINANZANLAGEN

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen
4. Andere Finanzanlagen

FINANZANLAGEN GESAMT

ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN INSGESAMT

Abschreibungen:

I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

II. SACHANLAGEN

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Technische Anlagen
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau
7. Bauvorbereitungskosten
8. Anzahlung a. Grundstücke

SACHANLAGEN GESAMT

III. FINANZANLAGEN

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen
4. Andere Finanzanlagen

FINANZANLAGEN GESAMT

ANLAGEVERMÖGEN INGESAMT

AK/HK 01.01.2022	Zugänge	Abgänge AK/HK	Umbuchungen AK/HK	AK/HK 31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
220.569,49	**7.218,71**	**0,00**	**0,00**	**227.788,20**
135.132.020,47	146.766,37	699.825,64	1.748.069,76	136.327.030,96
1.791.992,64	4.848,06	0,00	0,00	1.796.840,70
421.756,06	0,00	0,00	2.435.919,54	2.857.675,60
1.364,13	10.069,22	0,00	0,00	11.433,35
860.856,42	15.780,87	439,95	0,00	876.197,34
575.677,75	1.172.392,01	0,00	-1.748.069,76	0,00
20.137,07	270.209,95	0,00	0,00	290.347,02
1.295.894,54	1.140.025,00	0,00	-2.435.919,54	0,00
140.099.699,08	**2.760.091,48**	**700.265,59**	**0,00**	**142.159.524,97**
51.000,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00
1.198.975,89	0,00	134.816,72	0,00	1.064.159,17
1.022,58	0,00	0,00	0,00	1.022,58
5.275,00	0,00	0,00	0,00	5.275,00
1.256.273,47	**0,00**	**134.816,72**	**0,00**	**1.121.456,75**
141.576.542,04	**2.767.310,19**	**835.082,31**	**0,00**	**143.508.769,92**

Afa kum. 01.01.2022	Afa des GJ	Veränd. i.Z.m. Abgängen	Umbuchungen	Afa kum. 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
192.651,23	**13.995,19**	**0,00**	**0,00**	**206.646,42**	**21.141,78**	**27.918,26**
49.021.101,37	2.092.220,06	680.845,56	0,00	50.432.475,87	85.894.555,09	86.110.919,10
938.065,31	32.375,55	0,00	0,00	970.440,86	826.399,84	853.927,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.857.675,60	421.756,06
90,94	220,32	0,00	0,00	311,26	11.122,09	1.273,19
582.722,08	90.210,71	439,95	0,00	672.492,84	203.704,50	278.134,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	575.677,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	290.347,02	20.137,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.295.894,54
50.541.979,70	**2.215.026,64**	**681.285,51**	**0,00**	**52.075.720,83**	**90.083.804,14**	**89.557.719,38**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00	51.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.064.159,17	1.198.975,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.022,58	1.022,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.275,00	5.275,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.121.456,75**	**1.256.273,47**
50.734.630,93	**2.229.021,83**	**681.285,51**	**0,00**	**52.282.367,25**	**91.226.402,67**	**90.841.911,11**

SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungen
Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile von 51,0 % an der Kabel Viernheim GmbH, Viernheim.
Gemäß Jahresabschluss per 31.12.2021 Eigenkapital 298.740,92 €, Jahresüberschuss 60.328,11 €.
Gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2022 Eigenkapital 346.502,08 €, Jahresüberschuss 47.761,16 €.

Finanzielle Verpflichtungen
Es bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 1,71 Mio. € aus:

• Wartungsverträgen	rund	131 T€
• Bauverträgen	rund	828 T€
• Mietbürgschaften	rund	7 T€

Im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 21.04.2023 wurden Bauverträge in Höhe von rund 2.070 T€ geschlossen.

Nachtragsbericht
Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Personal
Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 16 Angestellte und 9 gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt.
- 3 Vorstandsmitglieder - davon 1 nebenamtlich
- 14 kaufmännische Angestellte - davon 2 teilzeitbeschäftigt
- 2 technische Angestellte
- 5 Hausmeister
- 4 Gärtner

Mitglieder des Vorstandes
Rolf Sax
Dipl.-Ing. (FH) Harald Weik
Dipl.-Ing. Reinhard Hölscher

Mitglieder des Aufsichtsrates
Walter Wohlfart (Vorsitzender)
Dr. Ralph Franke (stellv. Vorsitzender)
Wolfgang Hofmann
Walter Müller
Mattis Rockrohr
Hussein Atris

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	3.312	17.637
Zugang 2022	162	681
Abgang 2022	131	666
Ende 2022	3.343	17.652

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 15.775,91 € vermehrt.

Gewinnverwendung
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von Euro 678.474,18 im Rahmen einer Vorwegzuweisung Euro 150.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 71.269,87 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 387.204,31 als Dividende auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende von 4,25 %.

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

Viernheim, den 21.04.2023

Der Vorstand

Sax **Dipl.-Ing. (FH) Weik** **Dipl.-Ing. Hölscher**

UNSER TEAM

Nicole Bürner
Empfang

Ute Gärtner
Botin

Marlene Dankowski
Buchhaltung

Ralph Kühlwein
Buchhaltung

Ruth Knapp
Buchhaltung / Betriebskosten

Sven Tyranski
Abteilung Wohnungs-bewirtschaftung

Marco Kaufmann
Abteilung Wohnungs-bewirtschaftung

Martina Jourdan
Abteilung Wohnungs-bewirtschaftung

Susanne Falkenstein
Abteilung Wohnungs-bewirtschaftung

Sandra ten Vaarwerk
Abteilung Wohnungs-bewirtschaftung

Wolfgang Riedel
Regiebetrieb

Patrick Babylon
Regiebetrieb

Manuel Pokorny
Regiebetrieb

Jens Schneider
Regiebetrieb

Dirk Faltermann
Regiebetrieb

Marcel Günther
Regiebetrieb

Andreas Riedel
Regiebetrieb

Andreas Lammer
Regiebetrieb

Wolfgang Hafner
Regiebetrieb

Daniel Dewald
Auszubildender

Michael Hanf
Technische Abteilung

Christoph Schneider
Bauleiter

Sysann Denson
Technische Abteilung

Christian Pallmann
IT-Service

Tanja Theymann
Vorstandsassistenz

Harald Weik
Vorstand

Reinhard Hölscher
Vorstand

Rolf Sax
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben regelmäßig mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen beraten, gefördert und überwacht.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, ließ sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung und Lage sowie über alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichten. Nach intensiver Beratung wurden, soweit erforderlich, gemeinsame Entscheidungen auf dem Beschlusswege herbeigeführt.

In zwei Aufsichtsratssitzungen wurden Beschlüsse, die allein dem Aufsichtsrat oblagen, beraten und gefasst. Unter anderem wurde auch der Prozess zur Regelung der Nachfolge für die in 2023 und 2024 ausscheidenden Vorstandsmitglieder besprochen und festgelegt.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wurde durch den Bauausschuss und den Prüfungsausschuss unterstützt.

In einer Bauausschusssitzung informierten sich die Ausschussmitglieder über diverse größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Weiterhin wurde das in der Bauphase befindliche Neubauprojekt „Kirschenstr. 120“ erörtert und eine Begehung der Baustelle durchgeführt. Die Mitglieder des Bauausschusses verschafften sich vor Ort einen Überblick über eine umfassende Strangsanierungs- und Badmodernisierungsmaßnahme in der Liegenschaft „Peter-Minnig-Straße 5“. Weiterhin ließ sich der Bauausschuss vom Vorstand über den Planungsstand des nächsten Neubauprojektes im Bannholzgraben II (Gudrun-Pausewang-Straße 2, 4, 6 und 8) informieren.

In einer Sitzung des Prüfungssauschusses ließ sich das Gremium detailliert über das Qualitätsmanagement der Genossenschaft informieren. Als weiteres Themenfeld prüfte der Prüfungsausschuss die Maßnahmen des Vorstandes zur Positionierung der Genossenschaft als attraktiver Arbeitgeber. Diese Thematik birgt eine besondere Bedeutung, um qualifizierte Fachkräfte zu binden und auch künftig zu finden.

Der Aufsichtsrat hat sich so ein eigenes Bild über die Lage der Genossenschaft gemacht. Es war ihm daher möglich, die nach Gesetz und Satzung zu beschließenden Gegenstände gerecht zu beurteilen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung, hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2022.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 fand in der Zeit vom 11.04.2023 bis 21.04.2023 statt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt, Beschlüsse waren hierzu nicht zu fassen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft für die engagierte und erfolgreiche Tätigkeit sowie den Mitgliedern und Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Walter Wohlfart
Aufsichtsratvorsitzender

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

UNSERE VERTRETERVERSAMMLUNG BESTEHT AUS:

STAND 27.03.2023

Yaseen Abduhl-Rahmann Viernheim Rebecca Alter Viernheim Otto Alter Viernheim Marvin Appiah Mannheim Patrick Babylon Viernheim Thomas Bätz Viernheim Josef Georg Baus Viernheim Eberhard Beikert Viernheim Benjamin Bläß Viernheim Katja Bock Viernheim Klaus Borgwardt Viernheim Heinrich Bruckner Viernheim Klaus Dewald Viernheim Jürgen Döring Viernheim Werner Farrenkopf Viernheim Alisa Fenzke Viernheim Cornelius Fischer Viernheim Elfriede Fröhner Viernheim Gerhard Froschauer Viernheim Kurt Gehbauer Fürth Dieter Gross Viernheim Jürgen Gutperle Viernheim Michael Hanf Viernheim Richard Heinz Viernheim Winfried Hinkelmann Viernheim Harald Hofmann Viernheim Luzia Hoock Viernheim Michael Hoock Viernheim Diana Kraemer Viernheim Ludwig Melcher Viernheim Werner Nägel Viernheim Klaus Quarz Viernheim Wolfgang Riedel Viernheim Horst Ringhof Viernheim Patricia Jung Viernheim Claudia Schmitt Viernheim Bernhard Selbert Worms Werner Sindermann Viernheim Sven Tyranski Maxdorf Anita Uhrig Viernheim Hermann Uhrig Viernheim Walter Unger Viernheim Sarah Voigt Viernheim Helga Williams Viernheim Daniela Wohlfart Viernheim Gabriela Wohlfart Viernheim Helmut Wohlfart Viernheim Robert Wohlfart Viernheim

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

MOZARTSTRASSE 15
68519 VIERNHEIM

www.bgvhm.de

WIR SIND KULTUR ERBE!