



BERICHT

über das Geschäftsjahr

2022



Wichtiges auf einen Blick

	Einheit	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	T€	33.561,1	33.697,2	31.914,4	32.361,0
Sachanlagen	T€	30.061,5	30.024,4	29.108,1	29.298,0
Geschäftsguthaben					
– verbleibender Mitglieder	Anzahl	924	912	902	903
– Anteile	Anzahl	12.119	11.862	11.670	11.398
– Guthaben	T€	1.211,9	1.182,6	1.166,9	1.139,7
Ergebnisrücklagen	T€	13.713,3	12.512,0	11.982,3	11.269,6
Jahresüberschuss	T€	1.468,6	882,4	744,6	970,4
Jahressollmiete (netto)	T€	4.360,6	4.261,9	4.196,2	4.096,6
Mietausfallquote	in %	0,4	0,7	0,5	1,3
Neubaukosten	T€	708,3	2.367,0	1.046,0	0,0
Modernisierungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	0,0 0,00	0,0 0,00	128,9 2,52	1.283,9 25,04
Instandhaltungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	1.006,0 19,32	1.534,2 29,94	1.598,7 31,19	1.158,1 22,58
Objektverwaltung					
– eigene Mietwohnungen	WE	825	813	813	813
– Geschäftsbesorgung	WE	582	582	582	582
– Fremdverwaltung für Dritte	VE	23	23	23	23
– Verwaltete Wohn- und Nutzfläche	m ²	92.328	91.502	91.508	91.571
Wohnungswechsel/ Neuvermietungen	Anzahl	101	127	117	143
Personal					
– Verwaltung Vollzeit	Anzahl	7	7	7	7
– Regiebetrieb	Anzahl	6	7	7	7
– Hausbetreuer (geringfügig Beschäftigte)	Anzahl	2	2	3	3



Bericht über das Geschäftsjahr 2022

HEIMATHILFE
Wohnungsbaugenossenschaft eG



Sitz der Genossenschaft:
Schlörstraße 5
97074 Würzburg
Telefon: 0931 / 7 96 09 - 0
Telefax: 0931 / 7 96 09 - 30
e-mail: info@heimathilfe.de
Internet: www.heimathilfe.de





Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
B. Rechtsverhältnisse und Organe der Genossenschaft	4
I. Rechtliche Grundlagen	4
II. Organe der Genossenschaft	4
C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit	6
1. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung	6
a. Verwaltung	6
b. Objektbestand und Vermietungssituation	6
c. Neubau Steigerfurtweg 29/31	10
d. Neubautätigkeit im Stadtteil Hubland	12
e. Grundstückserwerb Erbbaurechtsgrundstücke in Bad Kissingen	14
f. Modernisierungstätigkeit	14
g. Instandhaltungstätigkeit	18
2. Betreuungstätigkeit	19
a. Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung	19
b. Hausverwaltung für Dritte	19
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	20
1. Vermögens- und Kapitalstruktur	20
2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung	22
3. Ertragslage	23
4. Nachtragsbericht	23
5. Risiko- und Chancenbericht	23
5.1. Risikomanagementsystem	23
5.2. Risiken der künftigen Entwicklung	23
5.3. Chancen der künftigen Entwicklung	24
5.4. Finanzinstrumente	24
6. Prognosebericht	25
D. Informationen für unsere Mieter	26
E. Jahresabschluss zum 31.12.2022	29
F. Stellungnahme des Aufsichtsrates	29



A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholwirkungen. Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein.

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Im Jahr 2022 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % der im Jahresschnitt 2,4 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,7 % auf 5,3 %.



B. Rechtsverhältnisse und Organe der Genossenschaft

I. Rechtliche Grundlagen

Gründung und Zweck der Genossenschaft

Die Genossenschaft wurde am 04.01.1949 gegründet und am 04.05.1949 in das Genossenschaftsregister (Amtsgericht Würzburg) eingetragen.

Der Zweck der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft besteht in einer qualitativ guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder mit einer nachhaltigen Geschäftspolitik, die sich an ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien orientiert.

II. Organe der Genossenschaft

Generalversammlung

Die Generalversammlung zur Behandlung der Regularien des Geschäftsjahres 2021 fand am 23. Juni 2022 statt. Die Vorlagen und Anträge der Verwaltung wurden gebilligt; den Verwaltungsorganen wurde die Entlastung erteilt.

Vorstand

	Registergerichts- eintrag am:	letzte Bestellung durch den Aufsichtsrat auf 6 Jahre in:
Wolfgang Heck, Dipl.-Kaufmann	04.06.2002	2020

Nebenamtlicher Vorstand

		letzte Bestellung durch den Aufsichtsrat auf 3 Jahre in:
Hilmar Hofmann, Bankkaufmann	30.04.2014	2023
Wilhelm Sedelmayer Betriebsratsvorsitzender a. D. Fa. Brose GmbH & Co. KG	06.07.2007	2022

Prokura

Karin Herold, Betriebswirtin	29.01.2014
------------------------------	------------



Aufsichtsrat

	tätig seit:	letzte Wahl durch Generalversammlung auf 3 Jahre:
Hans-Jürgen Weber, Vorsitzender Alt-Oberbürgermeister	12.07.1988	2021
Ingrid Heger, stellv. Vorsitzende Hausfrau	24.07.1990	2021
Dr. Adolf Bauer Altbürgermeister der Stadt Würzburg	09.06.2010	2022
Martina Bindig Juristin	25.06.2015	2021
Robert Dürr Dipl.-Ing. (M.Eng.)	25.06.2015	2021
Katja Mark-Engert Dipl.Ing. (FH), Architektin	25.06.2015	2021
Thomas Zipperer Geschäftskundenbetreuer Stadtwerke AG Würzburg	04.07.2002	2021

Sitzungen

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres 2022 die ihm nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in drei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend über die Lage der Genossenschaft informiert.

In 2022 erfolgte durch den Prüfungsausschuss eine interne Prüfung im Bereich der allgemeinen Unternehmensführung zum Thema „Energieversorgung/Energiesicherheit der Bestandsgebäude“ ohne Beanstandungen.

Weiterer Gegenstand der Sitzungen war, neben der Unterrichtung über die wesentlichen Geschäfte der Genossenschaft, vor allem die Beschlussfassungen über das geplante Neubauvorhaben am Hubland, die Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Instandhaltungsarbeiten sowie Betriebs- und Personalangelegenheiten.



C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Darstellung der Geschäftstätigkeit

1. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung

a. Verwaltung

Um eine ausreichende Betreuung unserer Mieter und Mitglieder gewährleisten zu können, beschäftigte die Genossenschaft in 2022 im Durchschnitt in der Verwaltung sechs kaufmännische und einen technischen Mitarbeiter, im eigenen Regiebetrieb 6 Mitarbeiter mit den unterschiedlichsten Qualifikationen.

Vom Regiebetrieb werden im Wesentlichen die von den Mietern gemeldeten, laufenden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Zusätzlich wird der Regiebetrieb bei Einzel- und Vollmodernisierungen, bei der Pflege der Außenanlagen, bei Wartungen sowie für die Betreuung des Hausbesitzes Dritter eingesetzt.

Durch den Einsatz des eigenen Regiebetriebes ist für unsere Mitglieder gewährleistet, dass Reparaturen in der eigenen Wohnung immer schnell und fachkompetent durchgeführt werden.

Nebenberuflich sind noch 2 Hauswarte tätig.

Der Erfolg der Genossenschaft beruht auch auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft und Kreativität ihrer Mitarbeiter. Es bestehen in der Regel langjährige Beschäftigungsverhältnisse, was sich positiv auf die Geschäftstätigkeit niederschlägt.

Der Vorstand bedankt sich für die guten Leistungen und die angenehme Zusammenarbeit, die wieder zu einem erfolgreichen Jahresergebnis beigetragen haben.

b. Objektbestand und Vermietungssituation

Der Objektbestand umfasst nach Bezug des Neubaus in Heidingsfeld

825 Wohnungen

13 gewerbliche Einheiten

146 Garagen

214 Abstellplätze

Die Wohnfläche beträgt 52.075 m²; die Fläche der gewerblichen Einheiten 1.153 m². Die Gesamtwohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) somit 53.228 m².

Die Durchschnittsgröße der bis 1960 bezogenen 596 Wohnungen beträgt 59 m², die ab 1961 bezogenen 229 Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 73 m². Der Wohnungsbestand befindet sich an folgenden Standorten:

726 Wohnungen in Würzburg

40 Wohnungen in Bad Kissingen

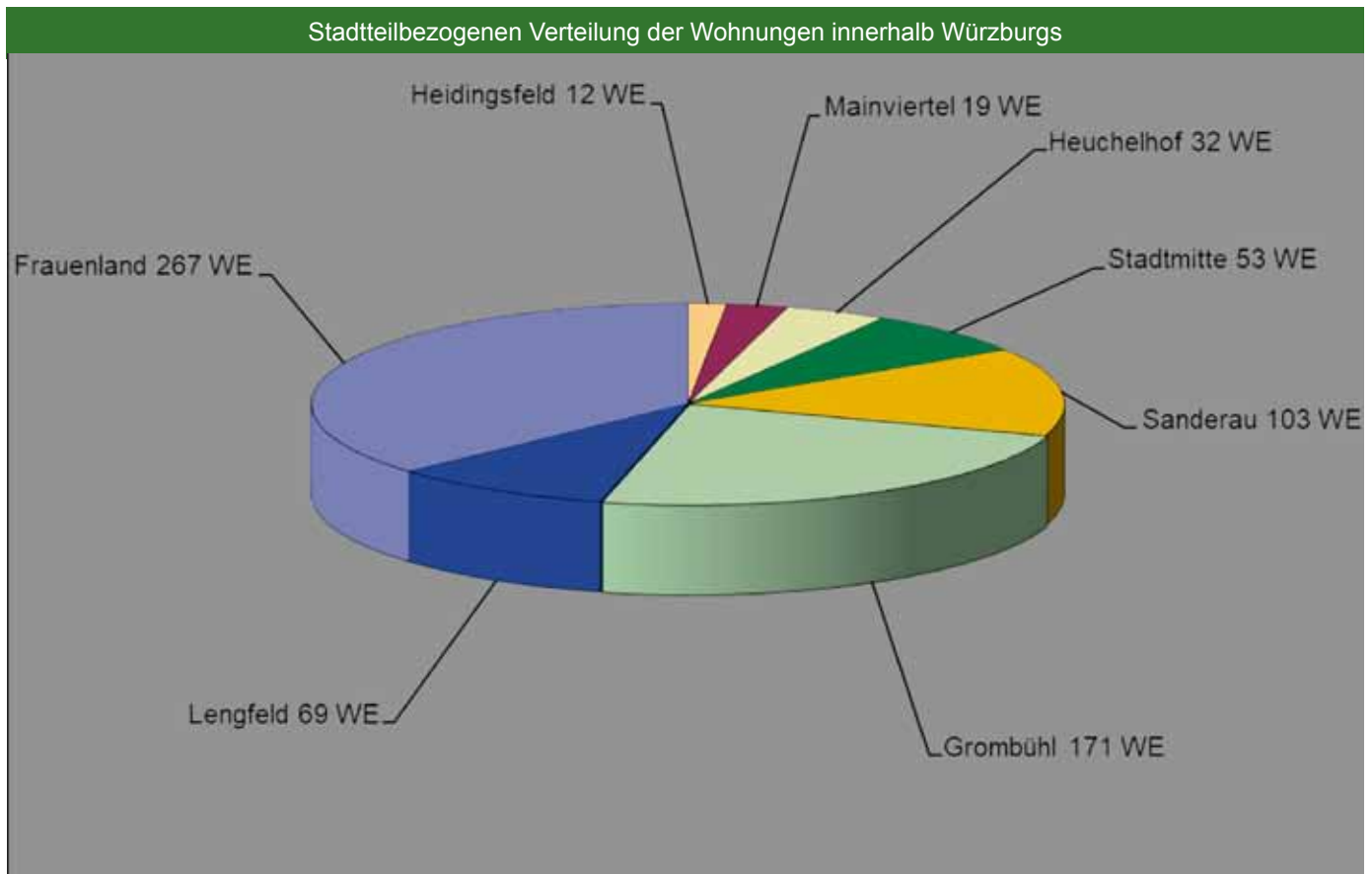
51 Wohnungen in Gerbrunn

8 Wohnungen in Veitshöchheim

Vom Gesamtbestand sind 781 Wohnungen freifinanzierte und 44 Wohnungen sind sogenannte öffentlich geförderte Wohnungen; 224 Einheiten sind auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet.



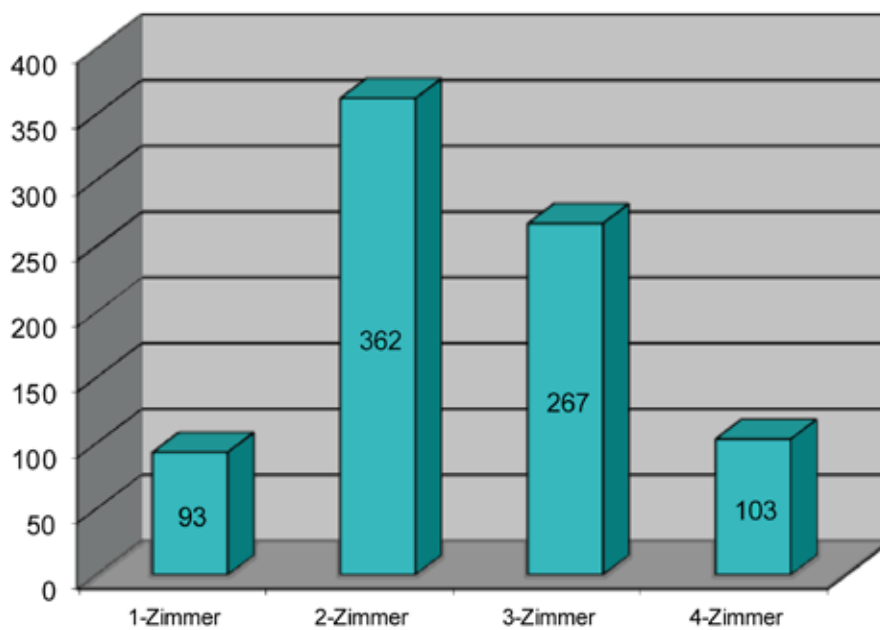
- Wohnungsanzahl Würzburg stadtteilbezogen



- Aufgliederung Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand gliedert sich nach der Zimmeranzahl wie folgt auf:

Aufgliederung Wohnungsbestand in Zimmer



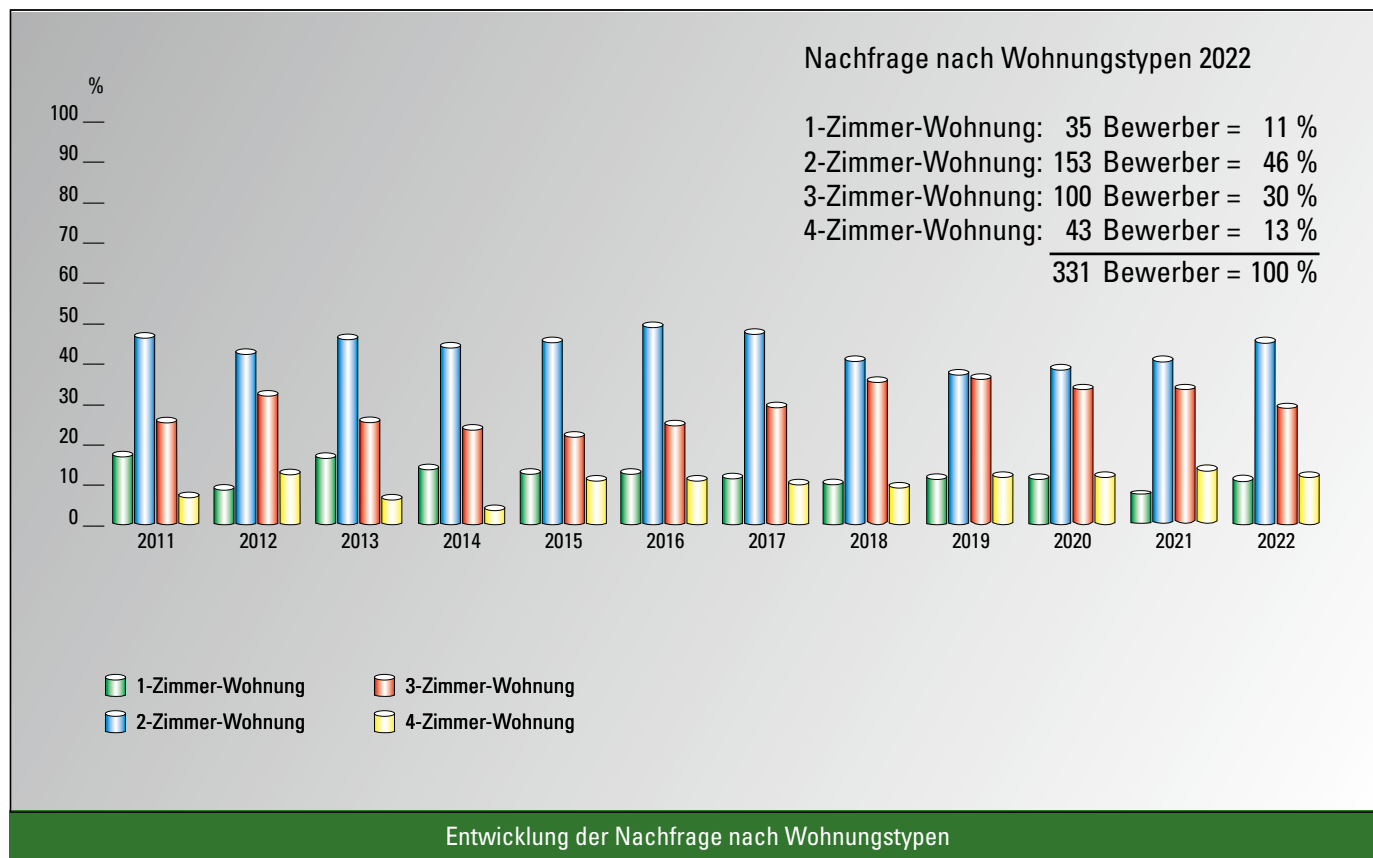
Wohnräume (ohne Küche und Bad)

Übersicht Zimmeranzahl der Wohnungen



- Nachfrage nach Wohnungstypen

Zum 31.12.2022 hatte die Genossenschaft insgesamt 331 (Vj.: 364) Wohnungsbewerbungen vorliegen.



- Nutzungsgebühren sowie Betriebs- und Heizkosten

Die Jahressollmieten haben sich im Geschäftsjahr 2022 um T€ 98,7 auf T€ 4.360,6 (Vj.: T€ 4.261,9) erhöht. Die durchschnittliche Wohnungsmiete lag bei 6,73 €/m² (Vj.: 6,64 €/m²). Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen durch den Bezug unseres Neubaus, durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, nach der Einzelmodernisierung von Wohnungen und durch Mieterwechsel.

Der Entwicklung der Betriebskosten, als Teil der Mietzahlung, wird große Aufmerksamkeit gewidmet. Unser Anliegen ist es, unsere Mitglieder durch die sog. Zweite Miete möglichst wenig zu belasten.

Insgesamt betragen die Betriebskosten im Monat durchschnittlich 1,53 Euro (Vj.: 1,49 Euro) pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche.

Durch die energetischen Modernisierungen bzw. Neubau wird der Anteil der Wohnungen, die an eine Zentralheizung angeschlossen sind, kontinuierlich erhöht; inzwischen beträgt der Anteil rd. 50 %.

Die Verbrauchswerte unserer mit einer Zentralheizung beheizten Wohnungen (Heizfläche 24.898 m²) sind nach wie vor günstig und betragen im Durchschnitt nur rd. 47 Cent (Vj.: 54 Cent) je m² – Heizfläche im Monat.

- Mietausfälle

	2022	2021
Wohnungen	20.765,47	26.899,34
Gewerbe	441,52	0,00
Garagen und Stellplätze	1.752,38	2.430,92
insgesamt	<u>22.959,37</u>	<u>29.330,26</u>

Die Mietausfälle haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 6,4 verringert.

Die Ausfälle bei Wohnungen sind bedingt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechsel. Diese Leerstände sind nur kurzfristig.

Unser Wohnungsbestand ist, abgesehen von modernisierungsbedingten Leerständen, voll vermietet.

Die Mietausfälle bei Garagen und Stellplätzen betreffen überwiegend Tiefgaragenstellplätze in einem Parkhaus auf dem Heuchelhof.

Unter weiterer Berücksichtigung der abzuschreibenden Mietforderungen in Höhe von T€ 0,7 und der Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 0,1 T€ ergibt sich eine Mietausfallquote bezogen auf das Sollmieten- und Umlageaufkommen in Höhe von 0,4 % (Vj.: 0,7 %).



Durch unser gezieltes Forderungsmanagement sind die Mietrückstände als Ausdruck von finanziellen Schief-lagen der Mieterhaushalte mit 0,07 % vergleichsweise niedrig und in den letzten Jahren stabil.

- Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 49 Wohnungen (Vj.: 71) durch Kündigungen frei und konnten neu vermietet werden. Die Fluktuationsrate sank damit auf 5,9 % (Vj.: 8,7 %).



- Mieterzufriedenheit

Bei der Überwachung von Kennzahlen wird der Wohnungswechselquote besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Jede Entscheidung eines Mitgliedes für einen anderen Wohnstandort liefert uns Hinweise zum wohnlichen Nachfragetrend bzw. zur Güte unserer Dienstleistung und der Qualität des Wohnungsquartiers. So wird jedem Mitglied bei der Abgabe der Wohnung ein Fragebogen vorgelegt, der Auskunft über den Grund des Wohnungswechsels bzw. die Zufriedenheit mit der Dienstleistung der Genossenschaft gibt.

49 Mieter haben in 2022 ihre Wohnung gekündigt. Die Auswertung der Fragebögen brachte folgendes Ergebnis.

Bei den Kündigungsgründen werden die meisten Mietverhältnisse, wie in den Vorjahren auch, wegen zu kleiner Wohnung, Ortswechsel (incl. beruflich bzw. studienbedingt) bzw. aus Altersgründen gekündigt.

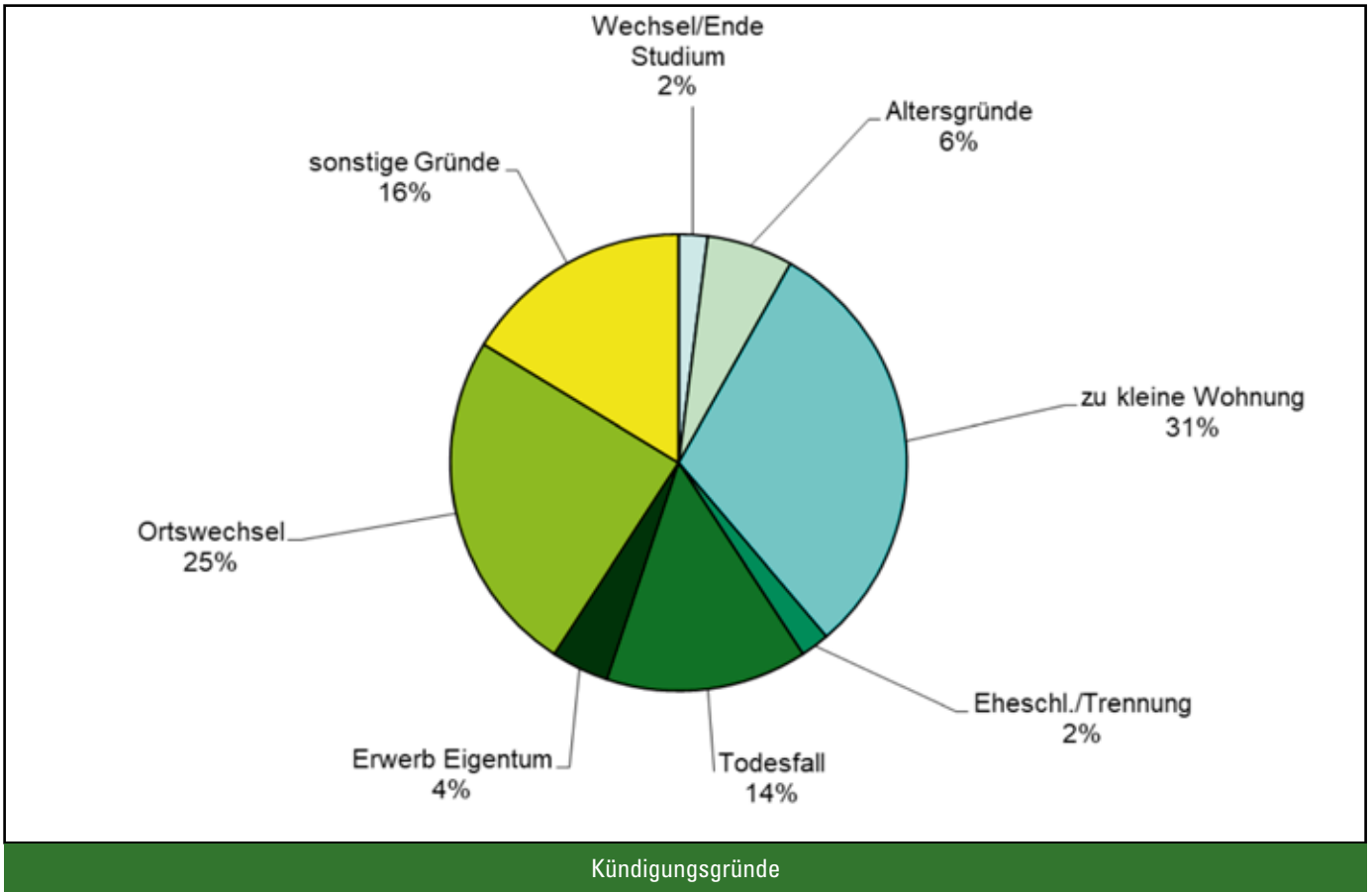
1. Betreuung durch die Genossenschaft

Waren Sie mit der Betreuung zufrieden?

ja	48 Mitglieder
nein	0 Mitglieder
keine Angaben	1 Mitglied
<hr/>	
	49 Mitglieder

2. Gründe der Wohnungskündigung

a) Wechsel/Ende Studium	1
b) Altersgründe	3
c) zu kleine Wohnung	15
d) Eheschließung/Trennung	1
e) Todesfall	7
f) Erwerb Eigentum	2
g) Ortswechsel	12
h) Sonstige Gründe	8



c. Neubau Steigerfurtweg 29/31

Im August 2022 erfolgte der Neubezug der zwei, in 2020 erworbenen Wohnhäuser in Heidingsfeld mit insgesamt 12 Wohneinheiten. In den sog. Katzenberg Terrassen entstanden zwischen dem Steigerfurt- und dem Unteren Katzenbergweg insgesamt 13 Häuser mit 83 Wohnungen sowie zwei Gebäude mit jeweils drei Wohnungen. Ebenso eine Großtagespflege mit zehn Plätzen sowie ein schöner Spielplatz im Herzen der Anlage.

Die beiden Häuser haben jeweils 6 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 826 m² bei einer Grundstücksfläche von rd. 1.500 m² und 10 PKW-Stellplätze.

Bei den Wohnungen handelt es sich um sechs 2-Zimmer Wohnungen (46 – 58 m²), drei 3-Zimmer Wohnungen (76 – 78 m²) und drei 4-Zimmer Wohnungen (94 – 95 m²).

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse und einen Kellerraum.

Die Häuser wurden im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Mieterhaushalte. Zusätzlich wird ein ergänzender Zuschuss von 300 Euro je m² Wohnfläche gewährt. Da

die Gebäude in der Energieeffizienzklasse KfW Effizienzhaus 55 errichtet wurden, haben wir noch zusätzlich die Förderung der KfW für energieeffiziente Standards beantragt.

Dies ermöglicht es uns, die Wohnungen (in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens) in einer Preisspanne von 5,50 (Einkommensstufe 1) bzw. 7,50 €/m² (Einkommensstufe 3) anbieten zu können.

Die Gesamtkosten des Neubaus betragen 3,2 Millionen Euro. Über die EOF Förderungen wurden rd. 1.472,0 T€ und im Rahmen des KfW-Programms 1.267,1 T€ zur Finanzierung des Bauprojektes beantragt und bewilligt. Von den Fremdmitteln steht noch eine Restvalutierung in Höhe von 515,2 T€ aus, die in 2023 eingehen wird.

Im Geschäftsjahr 2022 sind Baukosten in Höhe von 591,0 T€ angefallen, für 2023 rechnen wir nicht mehr mit weiteren Kosten.



Steigerfurtweg Haus 1



Steigerfurtweg Haus 2





d. Neubautätigkeit im Stadtteil Hubland

Wir konnten in 2021 auf dem Hubland im Quartier V „Am Gerbrunner Tor“ eine Grundstücksfläche zur Fortführung unserer Neubautätigkeiten erwerben. Das Grundstück ist inzwischen vermessen und hat eine Größe von 1.916 m².

Bei den Quartier V „Am Gerbrunner Tor“ handelt es sich um eines der letzten Quartiere auf dem Hubland, die noch entwickelt werden. Auf den Flächen befand sich u.a. der ehemalige Motorpool der Amerikaner, der während der Landesgartenschau 2018 als PKW- und Busstellplatz genutzt wurde.

Das Gesamtgrundstück von ca. 8.000 m² wurde zu jeweils 25 % von den Wohnungsunternehmen Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft und der Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung und mit 50 % vom St. Bruno Werk erworben.

In einer Kooperation wollen wir die Bebauung der jeweiligen Grundstücke gemeinsam realisieren. Durch die Zusammenarbeit lassen sich umfangreiche Synergieeffekte erzielen (gemeinsamer Wettbewerb, größeres Bauvolumen etc.).

In 2021 wurde für das Projekt ein Architektenwettbewerb ausgelobt, um aus einer Bandbreite von Entwürfen die am besten für den Standort geeignete Lösung auswählen zu können und so eine effiziente Nutzung des Grundstücks und gleichzeitig einen hohen Wohnwert sicherzustellen.

Mit einem sehr überzeugenden Planentwurf zur Bebauung des Grundstücks am Hubland entschied das Architekturbüro Hetterich Architekten BDA aus Würzburg den Wettbewerb für sich.

Das Preisgericht lobte besonders die rhythmische Anordnung von punktförmigen sechsgeschossigen Gebäuden und viergeschossigen länglichen Riegeln, die eine klare städtebauliche Aussage schafft.

Entstehen sollen dort insgesamt 159 Wohnungen, davon 40 Wohnungen für die Heimathilfe (24 Dreizimmer-, 8 Zweizimmer-, 6 Vierzimmer, 1 Fünzimmer und 1 Einzimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 2.800 m²). Diese verteilen sich auf ein sechsgeschossiges Punkthaus und ein viergeschossiges Riegelhaus mit Tiefgarage für die Autos wie auch großzügigen Stellplätzen für normale Fahrräder, Fahrradanhänger sowie Lastenfahrräder. Zusätzlich werden wir erstmalig ein Carsharing Angebot für unsere Mitglieder in der unmittelbaren Nähe unserer neu entstehenden Gebäude anbieten können.

Die Häuser sind im Energiestandard KfW 55 geplant und werden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zusätzlich werden wir auf den Dächern Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Solarstrom installieren.

Die Hälfte der Wohnungen wird in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und die andere Hälfte als sog. Freifinanzierter Wohnraum entstehen. Die Förderung (EOF) besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Mieterhaushalte. Zusätzlich wird ein ergänzender Zuschuss von 600 Euro je m² Wohnfläche (848,7 T€) und ein Nachhaltigkeitszuschuss (248,2 T€) gewährt.

Die Gesamtkosten des Neubaus werden mit rd. 13,1 Millionen Euro erwartet. Über die EOF-Förderungen wurden 2.477,1 T€, im Rahmen des KfW-Programms 4.800,0 T€ und ein Kapitalmarktdarlehen mit 850,0 T€ zur Finanzierung des Bauprojektes beantragt und bewilligt. Der Rest wird mit Eigenmitteln finanziert.

Im Geschäftsjahr 2022 sind Vorlaufkosten in Höhe von 117,5 T€ angefallen, für 2023 rechnen wir mit einem Kostenanfall in Höhe von rd. 5,0 Mio. Euro. Der Baubeginn ist im April 2023 geplant.



Perspektivische Ansicht des geplanten Neubauvorhabens



Schematische Ansicht



e. Grundstückserwerb Erbbaurechtsgrundstücke in Bad Kissingen

Die Heimathilfe hat in ihrem Bestandsportfolio insgesamt 40 Wohnungen in Bad Kissingen. 34 dieser Wohnungen befanden sich auf Erbbaurechtsgrundstücken. Die Laufzeit dieser Erbbaurechte war nur noch bis 31.12.2049 bzw. 2050. In Vorausschau auf eine weitere Entwicklung unserer Wohnanlagen in Bad Kissingen haben wir die Erbbaurechtsgrundstücke mit insgesamt 4.044 m² Grundstücksfläche in 2022 angekauft.

Der Gesamtaufpreis beläuft sich auf insgesamt 655.522,10 Euro. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln.

f. Modernisierungstätigkeit

Die Investitionen in den Bestand, zum Erhalt der Attraktivität unserer Wohnhäuser bilden weiterhin den Schwerpunkt unserer Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit. Sie dienen der Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände und erfolgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Maßnahme.

Die Frage Neubau versus Modernisierung stellt sich im derzeit vorhandenen Bestandsportfolio nicht. Da unser Bestand kontinuierlich entwickelt wurde, sind die Gebäude in Bezug auf die Wohnung deutlich über 90 % auf einem aktuellen Vermietungsstandard gebracht. Ein Abriss der Häuser würde die durchgeführten Investitionen wieder zerstören. Zudem entstehen bei einer Komplettmodernisierung weniger als die Hälfte der Baukosten für einen Neubau, auch wenn die Kosten für die Modernisierung der Wohnung mit einbezogen werden.

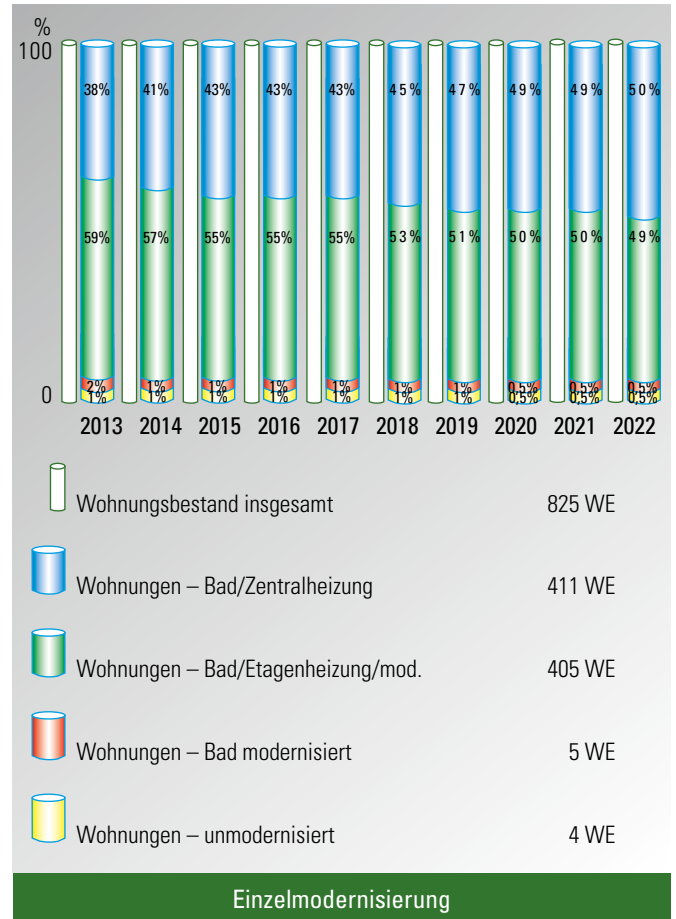
Die Modernisierungen folgen dem Leitbild der Genossenschaft, den Mitgliedern nachhaltig ein gutes und sicheres Wohnen zu ermöglichen. Dafür werden enorme Investitionen getätigt.

Die Maßnahmenpakete beinhalten dabei die Gebäudeinvestition (**Außenmodernisierung**) sowie wohnungsbezogene Ausstattungsverbesserungen (**Einzelmodernisierungen**).

Bei Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard genügen, wird die so genannte „**Einzelmodernisierung**“ vorgenommen. Zum Umfang einer Einzelmodernisierung gehört in der Regel der Einbau von modernen, ansprechenden Sanitäreinrichtungen, die Erneuerung der elektrischen Installation und der multimedialen Anschlussmöglichkeiten, Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zwischenwände, die Erneuerung des Bodenaufbaus und des Bodenbelages sowie die Montage neuer Türen. Hierbei werden auch sinnvolle Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen durchgeführt.

Die Bäder werden gefliest und mit einer Wanne bzw. einer Dusche ausgestattet. Die fest eingebauten Badewannen ermöglichen, dank ihres niedrigen Wannennrandes, einen besonders leichten Einstieg in die Badewanne. In Wohnungen, in denen die Möglichkeit besteht, werden bodenebene Duschen eingebaut, um diese Barriere in der Wohnung zu beseitigen.

In 2022 ergibt sich für die Wohnungen folgende Bestandsübersicht:





Die „**Außenmodernisierungen**“ haben, neben einer Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen und der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, vor allem das Ziel der Energieeinsparung und der Verminderung der CO₂-Emissionen der Gebäude. Im Rahmen dieser Modernisierungen wird die Gebäudehülle nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit einer Wärmedämmung versehen, die Dächer überarbeitet und neue Fenster eingebaut.

Der Grundpfeiler für ein energieeffizientes Gebäude ist ein hochwirksamer Wärmeschutz, der das Innere des Gebäudes möglichst lückenlos umschließt. Wärmeschutzmaßnahmen erlauben nicht nur eine nachhaltige Reduzierung der Heizkosten, sie bewirken auch eine erhebliche Steigerung des thermischen Komforts im Gebäude: Räume kühlen nicht mehr so schnell aus. An sehr kalten Tagen bleiben die raumseitigen Oberflächen noch angenehm warm. Das Risiko von Oberflächenkondensat und Schimmelbildung wird durch eine wirksame Wärmedämmung reduziert.

Auch im Sommer trägt ein guter Wärmeschutz zur Verbesserung des Wohnkomforts bei. Werden Fenster verschattet und die Wohnräume nachts gelüftet, kann die Raumtemperatur selbst bei hohen Außentemperaturen noch im angenehmen Bereich gehalten werden – so wie im Winter die Kälte draußen bleibt, wird im Sommer die Wärme abgeschirmt.

Die Einzelbeheizung der Wohnungen wird auf Zentralheizung mit solarer Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung umgestellt. Die installierte Solarkollektorfläche der modernisierten Wohnanlagen bzw. auf dem Neubau umfasst derzeit eine Fläche von rd. 656 m².

Wo noch nicht vorhanden und möglich, werden neue Balkone angebracht. Bei der Umgestaltung der Außenanlagen werden neue Mülltonnenhäuser bzw. Fahrradabstellplätze erstellt und das „grüne“ Erscheinungsbild der Wohnanlage verbessert.

Die energetische Modernisierung dient dazu, die Nebenkosten im Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten möglichst niedrig zu halten, den Wohnkomfort zu verbessern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Der Faktor „energetische Qualität“ wird, auch im Hinblick auf die CO₂-Bepreisung, zu einem immer wichtigeren Kriterium bei der Wohnungswahl.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch der Bestandsgebäude laut Energieausweis liegt bei rd. 80 kWh je m²-Gebäudenutzfläche und Jahr und damit bereits heute deutlich unter dem Durchschnitt von rd. 130 kWh je m²-Gebäudenutzfläche und Jahr. Unser Bestreben ist es, diesen Verbrauchswert auch in der Zukunft weiter zu senken.

Wohnungen nach Modernisierung





Der Gesamtbestand der Wohnhäuser, der im Wesentlichen aus Bauten der 50-er und 60-er Jahre besteht, wurde im Zeitablauf bereits mindestens einmal modernisiert. Die Übersicht zeigt die betroffene Wohnungsanzahl in den einzelnen Zeitabschnitten. Durch neue technische und gesetzliche Anforderungen bzw. die Ausrichtung auf eine CO₂-Reduzierung im Bestand besteht bei den bis 1990 modernisierten Wohnanlagen wiederum Handlungsbedarf. Hier wird der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit für die weiteren Jahre gesehen.

Im Berichtsjahr 2022 sind folgende Herstellungskosten angefallen.

Neubau

Steigerfurtweg 29/31	€	590.743,75
Neubauvorhaben Hubland	€	117.589,13

Gesamtinvestitionen	€	708.332,88
----------------------------	---	-------------------

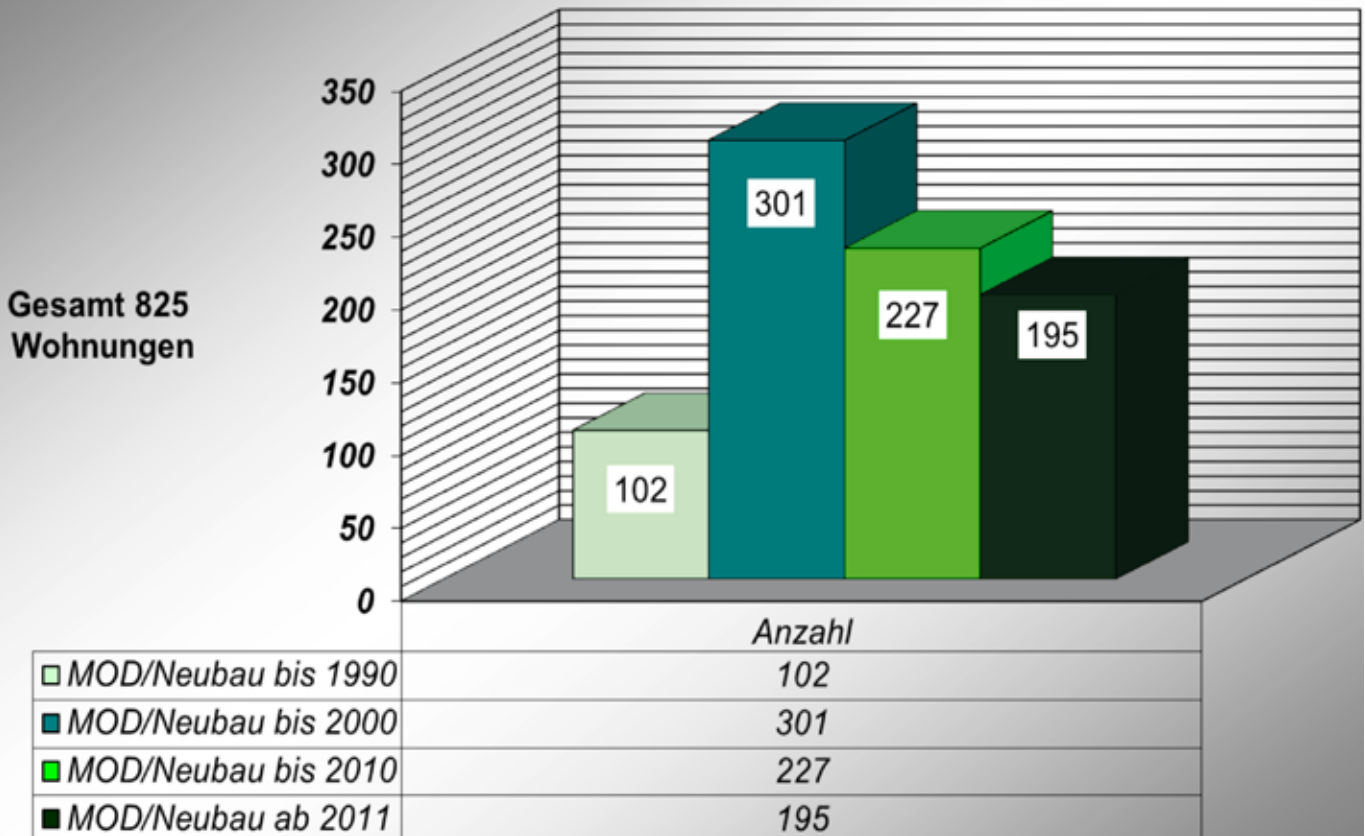
Für das Geschäftsjahr 2023 sind nachfolgend aufgeführte Investitionen vorgesehen:

Neubauvorhaben Hubland	ca. € 5.000.000,00
------------------------	--------------------

Die teilweise erheblichen Beeinträchtigungen für unsere Mitglieder durch Lärm und Schmutz während der Modernisierungstätigkeiten in unseren Häusern, erfordern die Ausdauer, Geduld und die Mitwirkung des Einzelnen, um diese Modernisierungen erfolgreich durchführen zu können.

Unser ausdrückliches Dankeschön gilt daher den betroffenen Mitgliedern für das Verständnis. Wir denken, dass diese Arbeiten unvermeidlich sind und sich für alle lohnen, damit Sie auch weiterhin gut und sicher bei Ihrer Genossenschaft wohnen können.

Umfang der von einer Außenmodernisierung betroffenen bzw. durch Neubau geschaffenen Wohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten

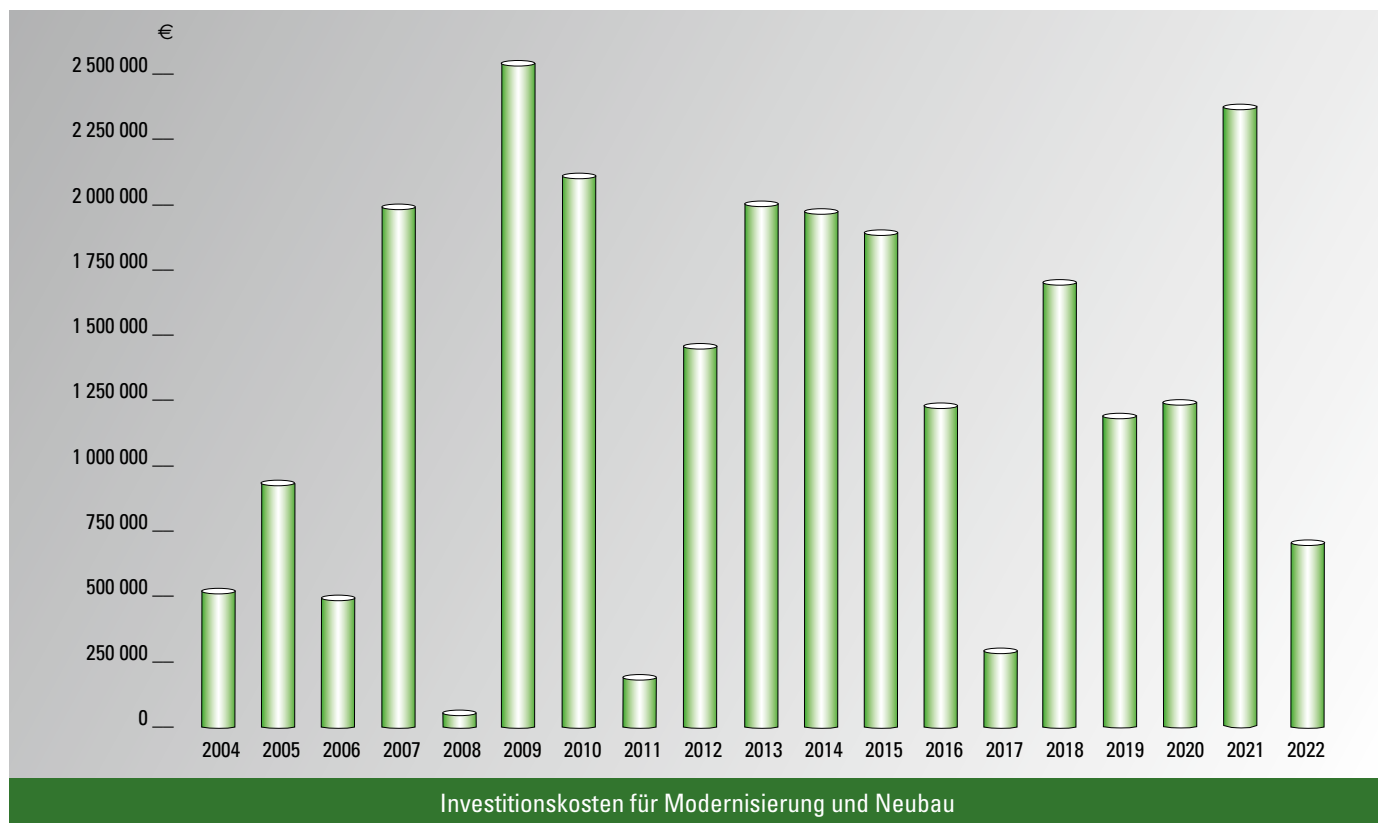


Umfang der von einer Außenmodernisierung betroffenen Wohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten



Kalenderjahr	Aufwand
2004	913.138,--
2005	523.208,--
2006	2.026.376,--
2007	41.149,--
2008	2.610.694,--
2009	2.180.745,--
2010	203.392,--
2011	1.462.087,--
2012	2.047.106,--
2013	1.968.868,--
2014	1.845.715,--
2015	1.254.234,--
2016	261.180,--
2017	1.732.692,--
2018	1.224.751,--
2019	1.283.913,--
2020	1.174.940,--
2021	2.367.033,--
2022	708.333,--
	<u>25.829.554,--</u>

Entwicklung der Modernisierungs- und Neubaukosten ab 2004





g. Instandhaltungstätigkeit

Die laufenden Instandhaltungsarbeiten betreffen die Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes des Hausbesitzes.

Im Berichtsjahr 2022 sind, einschließlich der verrechneten Personalkosten, Erhaltungsaufwendungen in Höhe von Euro 1.005.986,62 angefallen. Dies entspricht einem Betrag von Euro 19,32 je m² Wohnfläche.

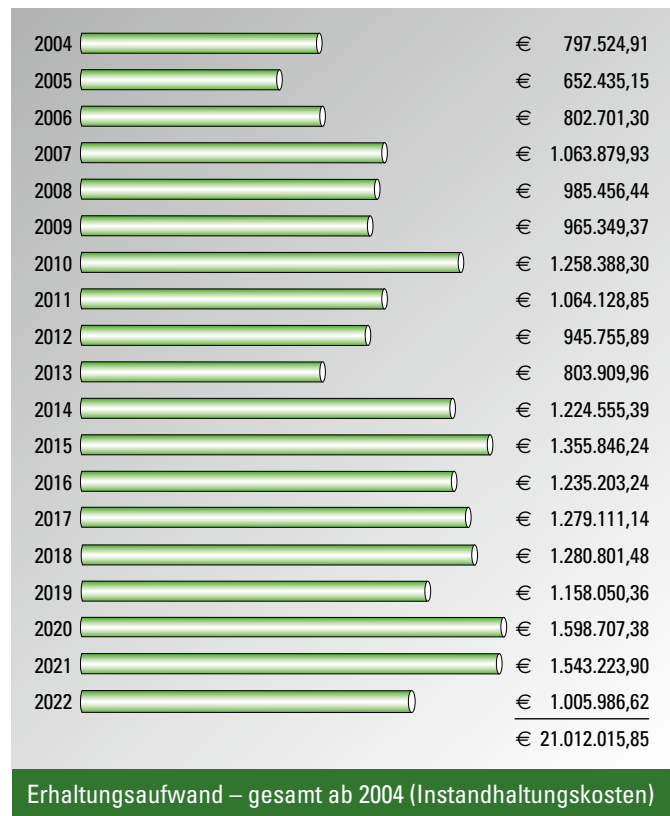
Ein wesentlicher Teil der Kosten entsteht bei Wohnungsmodernisierungen.

Der entstandene Erhaltungsaufwand gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeiner Erhaltungsaufwand	€ 235.404,56
Mittelfristiger Erhaltungsaufwand (z.B. Malerarbeiten bei Fenstern und Treppenhäusern, Außenanstriche)	€ 27.545,53
Langfristiger Erhaltungsaufwand (z.B. Erneuerung der Fenster, Außenputz, Dacheindeckung)	€ 3.128,88
Außerordentlicher Erhaltungsaufwand	
12 Voll- und Teilmodernisierungen	€ 497.335,62
Mieterwechsel	€ 85.518,47
Erhaltungsaufwand – Heizungsanlagen	€ 120.365,27
Erhaltungsaufwand – Aufzugsanlagen	€ 6.257,37
Erhaltungsaufwand – Außenanlagen	€ 30.430,92
Gesamterhaltungsaufwand	€ 1.005.986,62

Für das Geschäftsjahr 2023 fallen voraussichtlich für den laufenden Erhaltungsaufwand Fremdkosten in Höhe von ca. 950,0 T€ an.

Der Umfang der notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen ist nicht ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der technischen Gebäudeanforderungen und einer wünschenswerten Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung zu sehen. Ebenso muss auch eine vertretbare Entwicklung der Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder berücksichtigt werden.





2. Betreuungstätigkeit

Wir verwalten die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung und auch Gebäudebestände, die sich im Hausbesitz Dritter befinden.

a. Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung

Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit dem 1.1.1991 die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung. Der Bestand der Stiftung umfasst zum 31.12.2022 insgesamt 582 Wohnungen, 15 gewerbliche Einheiten, 77 Garagen und 125 Abstellplätze mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 37.100 m².

Der Auftrag bezieht sich auf folgende Bereiche:

- Bearbeitung aller Grundsatzfragen, die sich aus der Satzung der Stiftung ergeben,
- Verwaltung des gesamten Hausbestandes der Stiftung,
- Führung des Rechnungswesens einschließlich Erstellung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes.

Neben der reinen Verwaltung des Bestandes an Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen führt die Genossenschaft auch die Betreuung bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für die Stiftung durch.

In 2022 kam es insgesamt zu 52 Mieterwechseln; dies entspricht einer Quote von 8,9 % des Gesamtbestandes der Stiftungswohnungen.

b. Hausverwaltung für Dritte

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Mietobjekte Dritter mit 18 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten und 8 Stellplätzen verwaltet. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt rd. 2.000 m².

In diesen Hausverwaltungen verzeichneten wir in 2022 keine Mieterwechsel.

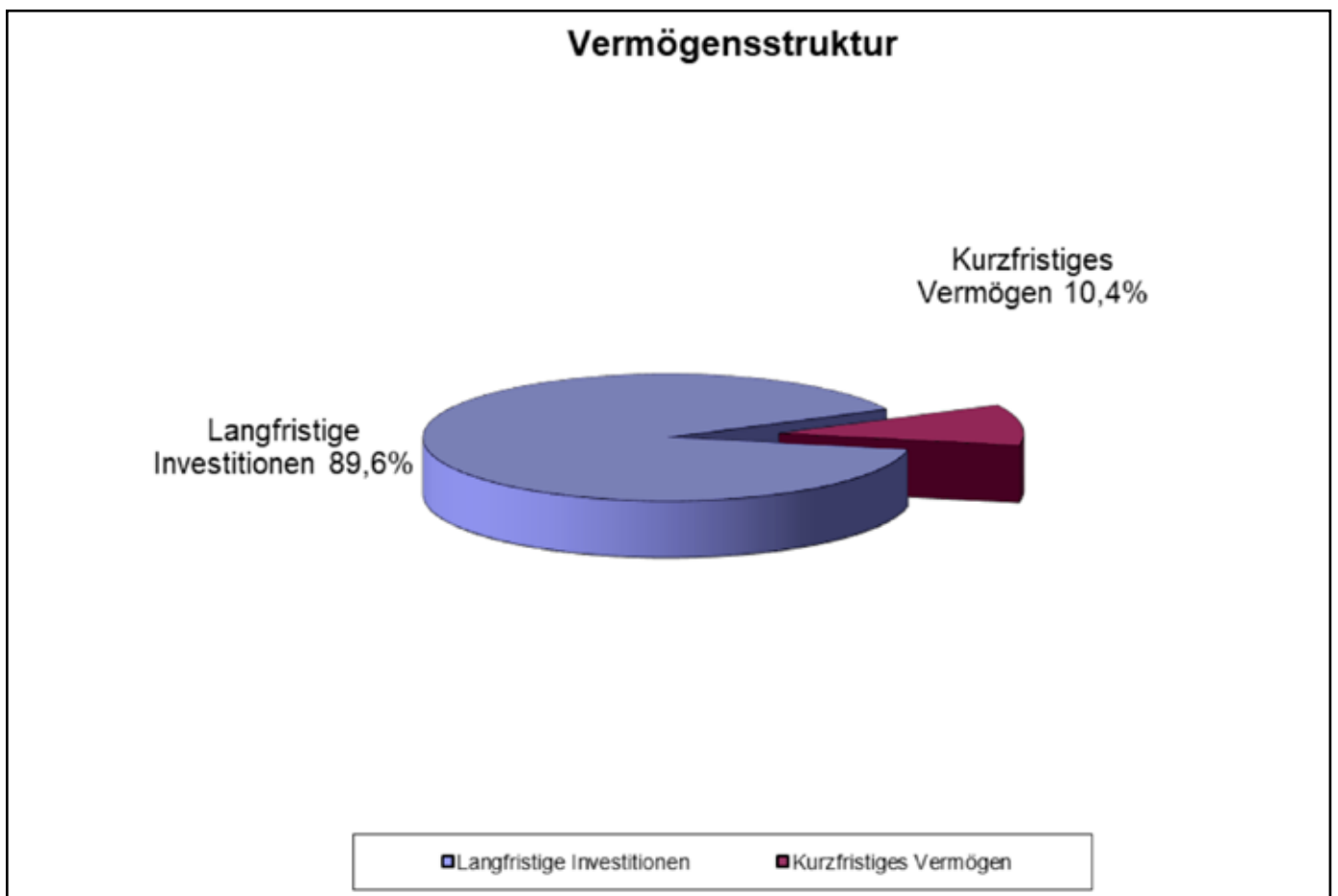


II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich per 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Langfristige Investitionen	30.061,8	89,6	30.024,7	89,1	37,1
Kurzfristiges Vermögen	3.499,3	10,4	3.672,5	10,9	- 173,2
Bilanzsumme	33.561,1	100,0	33.697,2	100,0	- 136,1



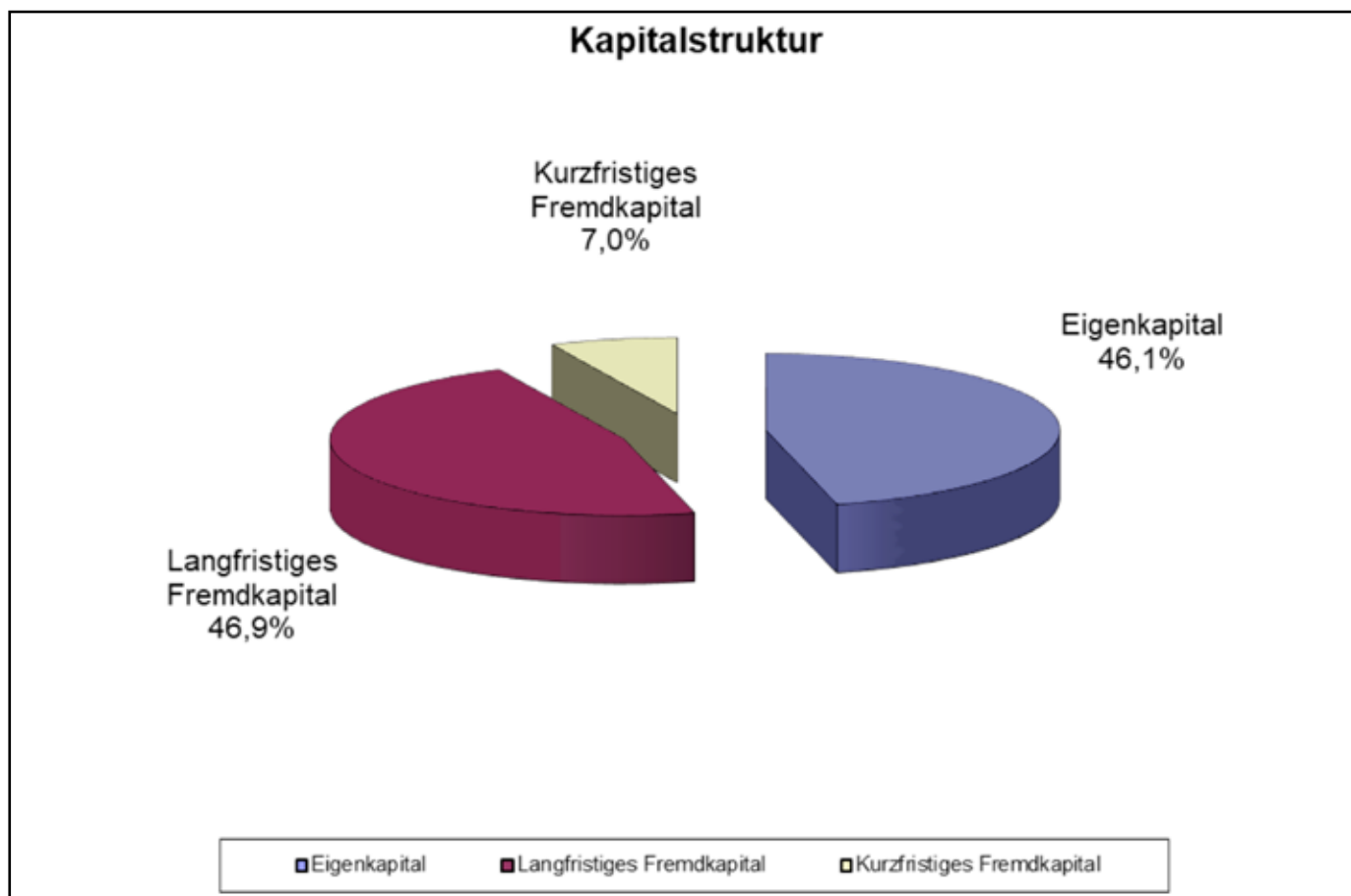
Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um 136,1 T€ auf 33,6 Mio. € verringert.

Auf der **Vermögensseite** haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch die aktivierten Grundstücks- und Neubaukosten erhöht; dem stehen die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und das Anlagevermögen bzw. die Minderung der Anschaffungskosten durch Zuschüsse gegenüber. Beim kurzfristigen Vermögen verminderten sich insbesondere die sonstigen Vermögensgegenstände.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von 30,1 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 89,6 % gebunden in langfristigen Investitionen.



Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	15.479,4	46,1	14.014,6	41,6	1.464,8
Langfristiges Fremdkapital	15.740,2	46,9	17.661,0	52,4	- 1.920,8
Kurzfristiges Fremdkapital	2.341,5	7,0	2.021,6	6,0	319,9
Bilanzsumme	33.561,1	100,0	33.697,2	100,0	- 136,1,8



Auf der **Kapitalseite** stieg das Eigenkapital insbesondere durch den Jahresüberschuss 2022 und die Ausweitung von Geschäftsguthaben. Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rd. 15,5 Millionen Euro. Dies entspricht 46,1 % (Vj.: 41,6 %) der Bilanzsumme. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 116,8 % (Vj.: 140,44 %).

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie Tilgungszuschüsse.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist im Wesentlichen stichtagsbedingt auf höhere sonstige Rückstellungen und Steuerrückstellungen zurückzuführen. Der leichte Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wird dadurch nicht sichtbar.

Zum 31.12.2022 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert; darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über eine Kapitalreserve von 1.157,8 T€.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beläuft sich auf 546 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vj.: 511 €/m²). Diesem Wert steht eine durchschnittliche Verschuldung von 296 €/m² (Vj.: 333 €/m²) gegenüber.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.



2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung

Über die finanzwirtschaftlich relevanten Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2022 gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung Aufschluss.

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.468,6	882,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.227,3	1.204,3
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	0,0	267,0
sonstige Abschreibungen	0,7	7,4
Tilgungszuschuss	0,0	- 22,5
Cashflow nach DVFA/SG	2.696,6	2.338,6
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	202,8	- 187,0
Gewinn (Vj.: Verlust) aus Abgang Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Aktiva	65,4	- 196,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Passiva	- 70,8	77,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.894,0	2.032,9
planmäßige Tilgungen	-1.394,6	-1.384,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.499,4	648,4
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,4	248,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 1.360,0	- 2.369,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.359,6	- 2.120,7
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	0,0	2.233,9
Sondertilgungen	- 221,4	- 46,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	7,0	24,4
Auszahlungen für Dividenden	- 32,7	- 62,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 247,1	2.150,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 107,3	677,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.316,7	1.638,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.209,4	2.316,7

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stammt aus außerplanmäßigen Tilgungen und der Auszahlung der Dividenden denen die Auszahlungsüberschüsse aus Geschäftsguthaben gegenüberstehen.

Die Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) finanziert; darüber hinaus verringerte sich der Finanzmittelfonds um T€ 107,3.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft stellte zu allen Zeiten im Geschäftsjahr sicher, dass die für die Finan-

zierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Eigen- und Fremdmittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Auch für die überschaubare Zukunft ist die Zahlungsbereitschaft gewährleistet.

Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.



3. Ertragslage

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.468,6 (Vj.: 882,4). Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, gestiegene Versicherungserstattungen, einen geringeren Personalaufwand, gesunkenen Aufwendungen für die Instandhaltung und rückläufige Zinsaufwendungen zurückzuführen. Diesen stehen i.W. höhere Abschreibungen, gestiegene sächliche Verwaltungskosten und ein höherer Steueraufwand gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2022 betrug die Fluktuationsrate innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft 5,9 % (Vj.: 8,7 %). Die Ausfallquote im Bereich der Mieteinnahmen ergab sich mit 0,4 % (Vj.: 0,7 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

Die Ertragslage des Miethausbesitzes ist insgesamt unter Berücksichtigung der mietpreisrechtlichen Beschränkungen gut. Sie ist weiterhin durch eine hohe Kapitalkostenbelastung gekennzeichnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Die Ertragslage ist gesichert. Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe von rd. 1,0 Mio. €. Auch für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 wird eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Genossenschaft erwartet.

4. Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland hat dies zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt. Von einer weiteren Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist im Moment nicht auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Die von staatlichen Stellen angeordneten Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus führten zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen haben sich aufgrund der sehr guten Zahlungsmoral unserer Mitglieder nicht negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausgewirkt.

5. Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagementsystem

Der Vorstand hat ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet. Elemente des Risikomanagements sind das Risikohandbuch, die Risikoberichte, die Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, die unter Veränderung von Prämissen analysiert werden und die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Es soll der frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen für die Genossenschaft, der Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie der Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen dienen.

5.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Hinzu kamen im Jahr 2022 der Ausbruch des Ukraine-Kriegs sowie der damit verbundene Anstieg bei den Energiepreisen und der damit einhergehenden Inflation. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise die im Moment wieder etwas eingedämmt ist. Sollte dieser Trend anhalten oder sich noch mehr verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg wieder zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.



Ferner besteht weiterhin ein Risiko der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung unserer Wohnobjekte. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Im Bereich der Baukosten sind weiterhin deutlich steigende Preise zu beobachten; auch die Verschärfung durch zahlreiche Regularien und immer weiter fortschreitende überhöhte technische und energetische Anforderungen führt zu einer immensen weiteren Verteuerung der Investitionen. Ebenso sind die Handwerkerkapazitäten weitgehend ausgelastet. Viele Betriebe arbeiten an der Auslastungsgrenze, was Probleme bei der Einhaltung von Terminen und der Zuverlässigkeit mit sich bringen kann. Bedingt durch die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen zuverlässigen Vertragspartnern sind wir hiervon im Moment aber noch nicht betroffen.

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen aus Fluktuation und Leerstand. Dies trifft aktuell für unsere Genossenschaft nicht zu. Wir beobachten ständig den Wohnungsmarkt, um eventuellen Gefährdungen vorzubeugen. Markante Gefährdungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten. Es besteht eine unverändert starke Nachfrage nach unseren Wohnungen.

Die Finanzierung größerer Maßnahmen ist nur mit einem hohen Anteil an Fremdmittel möglich. Dem Zinsänderungsrisiko für diese Fremdmittel wird begegnet durch die langfristige Finanzierung der Wohnimmobilien, durch Volltilgungsdarlehen sowie einer Streuung des Ablaufs der Zinsbindungsfristen. Im Rahmen der Prolongation von Darlehen werden die Annuitätsleistungen beibehalten, wodurch eine wesentlich schnellere Entschuldung erfolgt bzw. es erfolgen auch Sondertilgungen von Darlehen.

Mittelfristig lässt sich aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen noch weiter ungünstig entwickeln könnten. Deshalb haben wir den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert um rechtzeitig Liquiditätseingüssen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Zum derzeitigen Zeitpunkt können wir die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs für unsere Genossenschaft zwar noch nicht endgültig abschätzen, gehen aber aufgrund der wirtschaftlichen Lage, der Positionierung am Markt sowie der guten Mieterbetreuung unserer Genossenschaft nicht von bestandsgefährdenden Risiken für unser Unternehmen aus.

5.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und mit einem zeitgemäßen Zuschnitt versehenen Wohnungen ist in Würzburg nach wie vor sehr groß. Die Genossenschaft hat bereits den Wohnungsbestand sehr umfangreich modernisiert und dabei die Wohnungsausstattung laufend dem Zeitgeschmack angepasst. Kündigungen werden auch weiterhin dazu genutzt, um Wohnungen im Bedarfsfall zu modernisieren.

Durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen sowie der praktizierten Mietpolitik, die sich im unteren bis mittleren Preissegment des Würzburger Marktes bewegt, wird unser Bestand weiter vermehrt nachgefragt werden. Die Mieterträge sind durch die Nutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen, aufgrund des bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveaus, nicht. Das Mietniveau lässt, mittelfristig betrachtet, noch Mieterhöhungsmöglichkeiten zu.

Altersgerechtes Wohnen wird im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel immer wichtiger. Auf die Ansprüche älterer bzw. gehandicapter Mitglieder wird bereits seit Jahren bei Wohnungsmodernisierungen eingegangen. Der geplante Neubau am Hubland mit 40 Wohnungen wird komplett barrierefrei erstellt. Wo dies möglich ist, werden bei der Einzelmodernisierung von Wohnungen vorhandene Barrieren zurückgebaut, z.B. bodenebene Duschen bzw. Badewannen mit niedrigem Einstieg installiert.

Unsere Mitglieder sind an den Wettbewerbsvorteilen der Genossenschaft beteiligt. Durch die Gewinne, die wir erzielen, können wir auch zukünftig qualitativ gute Wohnungen preisgünstig anbieten und erhalten.

Die aktuelle und künftige Ertragssituation lässt ausreichend Spielraum für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, planmäßige Instandhaltungen, ausreichende Liquidität und positive Jahresergebnisse.

5.4 Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen kurzfristige Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Bei der Anlage unserer liquiden Mittel verfolgen wir eine konservativ ausgerichtete Strategie.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen insbesondere Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Zur Finanzierung bedienen wir uns der klassischen, langfristigen Festzinsvereinbarung.



Durch die langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien mit festverzinslichen Darlehen und der fortschreitenden Entschuldung erlangt die Genossenschaft Planungssicherheit, was das Zinsänderungsrisiko betrifft. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

6. Prognosebericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und zeitgemäßen Wohnungen wird weiterhin sehr hoch bleiben. Vor allem das Angebot an preisgünstigen Wohnungen fehlt. Es lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund des Zustandes, der Lage und der Miethöhe auch künftig nachgefragt wird. Mit Leerstand ist somit nicht zu rechnen.

Auf Grund der zielgerichteten Investitionen stärkt die Genossenschaft ihre Position am Markt, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Die Genossenschaft wird in den nächsten Jahren weiterhin ihren Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Hausbestandes durch umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen, richten.

Im Stadtteil Hubland befindet sich ein weiterer Neubau mit 40 Wohneinheiten in der Planungsphase.

Aufgrund der sehr guten Zahlungsmoral unserer Mitglieder gehen wir nicht von vermehrten Mietausfällen in 2023 aus.

Auf der Grundlage des mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplans werden für die Folgejahre stabile positive Jahresergebnisse erwartet. Unter den Voraussetzungen eines gewöhnlichen Geschäftsbetriebes wird für das aktuelle Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 1.000 TEUR gerechnet. Für die Jahre 2024 und 2025 werden weiterhin positive Jahresergebnisse erwartet. Die unterstellten Prämissen gewährleisten eine ausreichende Zahlungsfähigkeit im Planungszeitraum.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Geschäftsberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen sind möglich.

Insgesamt sind für die Genossenschaft, neben den erwähnten Problemen, keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der kommenden Geschäftsjahre negativ beeinflussen könnten.

Dank

Dass unsere Heimathilfe in diesen sehr schwierigen Zeiten weiterhin ein verlässlicher und sicherer Partner ist, haben wir vielen engagierten Menschen zu verdanken:

Den Aufsichtsratsmitgliedern gebührt unser Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mitglieder. Dieser Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den nebenberuflichen Hausbetreuern sowie den Handwerksbetriebern, durch die dieser Erfolg möglich gemacht wird.

Sie alle haben durch Ihren umsichtigen und bereitwilligen Einsatz sowie der mit viel Engagement geleisteten Arbeit zum gemeinsamen Erfolg der Genossenschaft beigetragen.

Ein besonderer Dank gebührt auch unseren Mitgliedern für das Vertrauen und Verständnis, mit dem Sie unsere Geschäftspolitik im abgelaufenen Geschäftsjahr unterstützt haben.

Würzburg, 20. April 2023

Der Vorstand

Heck

Hofmann

Sedelmayer



D. Informationen für unsere Mieter

Sonderrabatt auf Mein Frankenstrom Öko

Durch Vereinbarung mit dem örtlichen Energieversorger, den Stadtwerken Würzburg über die Stromlieferung können wir unseren Mietern und Mitgliedern günstigere Stromkonditionen im Bereich Ökostrom anbieten. Mit Beitritt erhält das Mitglied einen Sonderrabatt auf den Arbeits- und Grundpreis in Höhe von 8 %.

Erdgaspreise für 2023

In 2020 wurde die Lieferung von Gas neu ausgeschrieben und vergeben. Seit 1.1.2021 versorgt die WVV die Bestände, die mit einer Zentralheizung ausgestattet sind (50 % des Wohnungsbestandes), mit Gas. Wir konnten einen reinen Energiepreis von 1,835 Cent (vorher 1,84 Cent) pro Kilowattstunde vereinbaren. Dieser Preis ist bis zum 31.12.2023 fest und garantiert stabile Gaspreise für unsere Heizanlagen bis zu diesem Zeitpunkt.

Für 2024 muss der Preis in diesem Jahr neu verhandelt werden. Hier zeichnet sich ab, dass man mit einer Steigerung der Kosten für Gas rechnen muss.

Rd. 50 % der Wohnungen sind noch mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Die Mieter können grundsätzlich selbst entscheiden über welchen Gasversorger sie sich versorgen lassen. Für die Wohnungen, die sich von den Stadtwerken Würzburg mit Gas beliefern lassen wollen, beträgt der Arbeitspreis 16,55 Cent pro Kilowattstunde (brutto) incl. sämtlicher Steuern und Abgaben bei einem monatlichen Grundpreis von 1,80 Euro.







E. Jahresabschluss zum 31.12.2022

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Bilanz

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.849,14	5.093,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.881.527,76		26.557.342,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	218.652,82		238.590,53
Technische Anlagen und Maschinen	15.111,83		16.533,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.926,06		43.090,00
Anlagen im Bau	0,00		2.362.898,63
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	918.407,87 0,00	30.058.626,34	47.393,51 753.425,23
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		350,00	350,00
Anlagevermögen insgesamt		30.061.825,48	30.024.716,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.091.200,29	1.076.513,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	3.791,22		7.152,26
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	125.961,22		138.845,78
Sonstige Vermögensgegenstände	64.310,55	194.062,99	902.562,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.209.356,34	1.543.354,92
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.659,10	4.072,39
Bilanzsumme:		33.561.104,20	33.697.217,49
Treuhandvermögen		33.653,31	34.149,39



PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder	38.100,00 1.211.900,00	1.250.000,00	60.400,00 1.182.551,09
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00			(3.648,91 €)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 147.000,00	1.035.500,00	13.713.291,09	888.500,00 (88.500,00 €)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 734.305,63	12.677.791,09		11.623.479,15 (441.180,44 €)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 320.063,31 €			(0,00 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.468.611,26 -881.305,63	587.305,63	882.360,89 -529.680,44
Eigenkapital insgesamt		15.550.596,72	14.107.610,69
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen	119.030,00 701.324,28	820.354,28	13.436,25 604.112,94
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.752.991,98	17.185.254,92	17.463.976,50
Erhaltene Anzahlungen	1.123.390,60		1.105.682,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	347,57		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.090,05		269.664,37
Sonstige Verbindlichkeiten	138.434,72		129.090,83
davon aus Steuern: € 57.787,30 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.765,60			(40.098,16 €) (2.760,76 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		4.898,28	3.643,14
Bilanzsumme:		33.561.104,20	33.697.217,49
Treuhandverpflichtung		33.653,31	34.149,39



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.418.333,17		5.244.515,65
aus Betreuungstätigkeit	454.968,82		457.811,93
aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.002,20	5.962.304,19	20.183,08
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken m. fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		14.687,12	67.033,56
Sonstige betriebliche Erträge		76.545,62	52.833,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.837.651,22		-2.272.198,81
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-4.502,23	-1.842.153,45	-4.380,55
Rohergebnis		4.211.383,48	3.565.798,67
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-733.038,90		-752.891,33
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-230.295,21	-963.334,11	-234.469,84
davon für Altersversorgung : € 58.290,42			(59.089,58 €)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.227.284,04	-1.204.469,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-179.537,57	-154.711,56
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,25		4,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.127,55	1.139,80	440,96
davon aus Abzinsung € 200,36			(145,55 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-170.899,85	-228.695,81
davon aus Aufzinsung € 95,46			(253,46 €)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-198.244,76	-104.793,35
Ergebnis nach Steuern		1.473.222,95	886.212,91
Sonstige Steuern		-4.611,69	-3.852,02
Jahresüberschuss		1.468.611,26	882.360,89
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-881.305,63	-529.680,44
Bilanzgewinn		587.305,63	352.680,45



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die HEIMATHILFE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT E.G. hat ihren Sitz in Würzburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Würzburg (Reg. Nr. 163).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Heimathilfe eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde in der aktuell gültigen Fassung beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände des **Sachanlagevermögens** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich erhaltener Zuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wurde die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme bisher auf 30 Jahre neu festgelegt.

Seit dem Berichtsjahr 2018 werden die Restnutzungsdauern der Gebäude nach der Modernisierung erstmals nach der Punktraster-Methode gemäß der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 berechnet und die Nachaktivierungen auf die sich daraus ergebende Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30 bis 80 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	20 bis 30 Jahre
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend als Abgang dargestellt.

Andere Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten.

Unfertige Leistungen

sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausreichend Rückstellungen gebildet. Rück-



stellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils

in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 95.032,50 für das Neubauvorhaben Steigerfurtweg 29, 31 wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.091.200,29 (Vorjahr: € 1.076.513,17) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
3. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.
4. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	15.752.991,98 17.463.976,50	1.463.525,21 1.621.808,59	4.463.129,58 4.822.905,47	9.826.337,19 11.019.262,44	15.752.991,98 17.463.976,50	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	1.123.390,60 1.105.682,77	1.123.390,60 1.105.682,77				
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	347,57 0,00	347,57 0,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	170.090,05 269.664,37	170.090,05 269.664,37				
sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	138.434,72 129.090,83	127.252,90 117.458,92	11.181,82 11.631,91			
Gesamtbetrag Vorjahr	17.185.254,92 18.968.414,47	2.884.606,33 3.114.614,65	4.474.311,40 4.834.537,38	9.826.337,19 11.019.262,44	15.752.991,98 17.463.976,50	

*)GPR = Grundpfandrecht



D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Unter dieser Position wurden erstmals die an die Mieter in der Betriebskostenabrechnung verrechneten Lohn- und Lohnnebenkosten in Höhe von € 77.108,90 verbucht. In den Vorjahren waren diese ausschließlich in den Lohnkosten ausgewiesen.

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung/ Sonstige Steuern

Die über die Betriebskostenabrechnung mit den Mietern abrechenbare Grundsteuer in Höhe von € 95.600,68 (VJ € 95.600,68) wurde, wie im Vorjahr, zulässigerweise unter „Betriebskosten“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

In den Betriebskosten sind erstmals auch die Lohn- und Lohnnebenkosten für den Einsatz des Regiebetriebes in Höhe von € 77.108,90 enthalten (siehe Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen).

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	912
Zugang 2022	55
Abgang 2022	43
Ende 2022	924

Die Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 29.348,91 erhöht.

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

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
(Baugenossenschaften und -gesellschaften)
Stollbergstraße 7
80539 München

3. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 14 Vollzeitkräfte sowie 3 geringfügig Beschäftigte.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Jürgen Weber
Aufsichtsratsvorsitzender, Alt-Oberbürgermeister

Ingrid Heger
stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Hausfrau

Dr. Adolf Bauer
Altbürgermeister der Stadt Würzburg

Martina Bindig
Juristin

Robert Dürr
Dipl.-Ing. (M. Eng.)

Katja Mark-Engert
Dipl.-Ing. (FH), Architektin

Thomas Zipperer
Großkundenbetreuer Stadtwerke AG Würzburg

5. Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Heck
Diplom-Kaufmann

Hilmar Hofmann
Bankkaufmann

Wilhelm Sedelmayer
Betriebsratsvorsitzender a. D. Fa. Brose GmbH & Co. KG

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

6. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen (Restlaufzeit 48 und 57 Jahre) bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen.

Die Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt € 64.600,92. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können durch entsprechende Mieterträge gedeckt werden.

Würzburg, 20.04.2023

Der Vorstand:

Wolfgang Heck Hilmar Hofmann Wilhelm Sedelmayer



F. Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich laufend über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sowie die wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Die Berichte des Vorstandes wurden in drei gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert.

Die satzungsmäßigen Beschlüsse hat der Aufsichtsrat nach ausführlicher Beratung gefasst. Zur Erfüllung seiner Aufgaben stand der Aufsichtsrat dem Vorstand beratend zur Seite.

Das Instandhaltungs- und Neubauprogramm wurde nach detaillierter Erörterung beschlossen.

Eine durchgeführte Prüfung des Revisionsausschusses ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2022 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten in vollem Umfang nachgekommen.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30.05.2022 zur Kenntnis genommen.

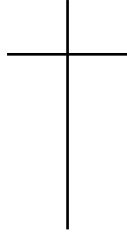
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für den engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im Dienste der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Würzburg, 20.04.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates
gez. Hans-Jürgen Weber

Jahresabschlussprüfung:

Die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. München fand in der Zeit vom 17.04. bis 21.04.2023 statt. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder:

Schel Anton	22.05.2020
Mücksch Irmengard	08.03.2022
Castro Hildegard	17.03.2022
Sohl Isolde	26.04.2022
Scherer Helmuth	27.05.2022
Peter Schmitt	15.06.2022
Fries Norbert	10.09.2022
Bewig Regina	12.09.2022
Chand Jagdish	05.11.2022
Klein Rosemarie	16.11.2022
Rohloff Ellen	21.11.2022
Stütz Horst	27.11.2022
Terzan Günter	19.12.2022



Impressum:

Herausgeber: Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG
Schlörstr. 5, 97074 Würzburg, Tel.: 0931/ 796090, Fax: 0931/ 7960930
Internet: www.heimathilfe.de, E-Mail: info@heimathilfe.de

Bilder: Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Gesamtherstellung: Benedict Press, Vier-Türme GmbH, Münsterschwarzach Abtei
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier