



Georg-Brach-Str. 1 · 86152 Augsburg

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

Organe

Vorstand

Miller Rainer, Immobilienwirt (Dipl. VWA) – Geschäftsführender Vorstand
Starke Julia, Rechtsanwältin (Dipl. Jur.)
Winterholler Jürgen (Dipl.-Ing. FH)

Aufsichtsrat

Bestler Gerhard, Bauingenieur, Vorsitzender
Mitglied des Bauausschusses
Heinzel Dieter, Industriekaufmann, stv. Vorsitzender
Mitglied des Prüfungsausschusses, stv. Schriftführer
Morhart Gabriele, Dipl.-Ing. (FH)
Mitglied des Bauausschusses
Stolzenberger Gerhard, Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Mitglied des Prüfungsausschusses verstorben am 13.01.2023
Weitganz Sabine, Bilanzbuchhalterin
Schriftführerin

Mitgliedschaften

VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.)
GdW Berlin (Bundesverband deutscher Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e.V.)
AdW Schwaben (Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen)

Prüfungsverband

VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstr. 7, 80539 München)

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr
Montag: 13:30 – 16:00 Uhr

☎ 0821 34 34 65 0
📠 0821 34 34 65 10
✉ info@wmg-augsburg.de
www.wmg-augsburg.de

Bankverbindung

Stadtsparkasse Augsburg
IBAN: DE25 7205 0000 0810 0705 99
BIC: AUGSDE77XXX

102. ordentliche Mitgliederversammlung am 28. Juni 2023

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Prüfbericht des VdW Bayern (Verband bayer. Wohnungsunternehmen e.V.) für das Geschäftsjahr 2021
3. Bericht des Vorstandes
4. Jahresabschluss zum 31.12.2022
(Bilanz, Gewinn- u. Verlustrechnung, Anhang)
5. Bericht des Aufsichtsrates
6. Verteilung des Bilanzgewinns
7. Entlastung des Vorstandes
8. Entlastung des Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Anträge
11. Sonstiges

Nachruf und Ehrentafel

Wir gedenken der Mitglieder, die im Jahr 2022 verstorben sind

GL-Nr.:	Mitglied
2559	Franz Mänzel
2723	Lothar Faaß
2857	Klaus Peter Triebisch
3475	Stefan Eisen
3589	Frank Mc Elroy
3904	Georg Walter
4767	Ingeborg Riedl
5696	Waltraud Wittmann
5810	Angelika Hierl

Unsere Wohnanlagen

Baujahr	Straße	Wohneinheiten	gewerbl. Einheiten
1920 – 1921	Waldfriedenstr. 21 und 23	5	
1921	Imhofstr. 15	6	
1921 – 1928	Pferseer Block (Pferseer Str., Holzbachstr., Georg-Brach-Str., Rosenaustr.)	122	25
1922	Hornungstr. 55 – 67	21	
1922 – 1925	Moltkestr. 3 – 7	26	
1922 – 1939	Ulrich-Hofmaier-Str. 8a, 8 – 18 Imhofstr. 59	53	
1931 – 1932	Imhofstr. 61 – 65 Ulrich-Hofmaier-Str. 5 – 9	36	1
1924	Weldishoferstr. 12	10	
1924	Alpenstr. 31	13	
1925	Prinzstr. 16	12	
1926	Waldfriedenstr. 4 und 11	3	
1926	Hornungstr. 44	6	3
1928	Hornungstr. 49 – 53	13	
1928	Hornungstr. 30 und 32	6	
1929 – 1930	Hornungstr. 19 – 23	12	
1930 / 1947	Hornungstr. 25 – 29	14	
1935	Hornungstr. 45 und 47	8	
1933 – 1935	Agnes-Bernauer-Str. 44 und 46 Burgfriedenstr. 14, 16, 16a	33	
1936 – 1937	Gentnerstr. 53 – 59	24	
1938 – 1939	Theodor-Wiedemann-Str. 33 – 39	24	
1950	Theodor-Wiedemann-Str. 27 – 31	24	
1925 / 1949	Frickingerstr. 7	8	1
1952	Frickingerstr. 3 und 5	24	
1953	Kirchenweg 4 und 6	9	
1954	Hornungstr. 34	6	
1955	Friedrich-List-Str. 7	12	
1964 – 1965	Von-Rad-Str. 24 – 30, Bgm.-Bohl-Str. 15	30	
1985	Kobelweg 3 / Tunnelstr. 1 – 7	56	
1993	DG / Ulrich-Hofmaier-Str. 8a, 8 – 18 DG / Imhofstr. 59	14	
1994	DG / Gentnerstr. 53 – 59	8	
1998	Waldfriedenstr. 6 und 6a	12	
		650	30

Bericht des Vorstandes

Zwischen den Jahren 2011 und 2022 ist die Bevölkerung in Bayern um fast 900.000 Menschen gewachsen und war damit in der Vergangenheit durch den notwendigen Fachkräftezufluss und die dauerhaften Flüchtlingsbewegungen, vor allem auch durch den Ukraine-Krieg, bereits ein Zuwanderungsland. Das ist der mit Abstand größte absolute Bevölkerungsanstieg unter allen Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland. Fast überall im Freistaat herrscht dadurch mittlerweile ein erheblicher Wohnungsmangel. Laut Angaben des VdW Bayern, unseres Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen, fehlen in Bayern rund 200.000 bezahlbare Wohnungen.

Vermeintlich neue Ideen zur Lösung der Bau- und Wohnungskrise wurden auf Bundes- und Landesebene vielschichtig diskutiert. Solche Diskussionen hat es in der Vergangenheit häufig gegeben, sei es in Baukostensenkungskommissionen, bei Wohnbaugipfeln oder Bündnissen für bezahlbares Wohnen. Viele Lösungsansätze sind seit Jahren bekannt, sie werden aber häufig vom Gesetzgeber nicht umgesetzt oder sind nicht zielführend.

Auch auf Bundesebene werden laut einer neuen Umfrage unter den sozialorientierten Wohnungsunternehmen aufgrund erhöhter Baukosten und Klimainvestitionen in den Gebäudebestand in den Jahren 2023 und 2024 rund ein Drittel der geplanten neuen Wohnungen (32 Prozent) nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen in unserem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) also knapp 20.000 weniger errichten. Ähnlich trüb sind die Aussichten im sozialen Wohnungsbau: Mehr als ein Fünftel der für dieses und nächstes Jahr geplanten Sozialwohnungen (21 Prozent) werden die Wohnungsunternehmen nicht realisieren können. Anstatt 20.000 neuer Sozialwohnungen werden wahrscheinlich nur knapp 16.000 entstehen. Eine ebenso dramatische Lage zeigt sich auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Ebenfalls rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (rund 19 Prozent) werden nicht umgesetzt. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden ca. 52.000 weniger erneuert werden können.

Über zehn Jahre lang haben die 502 Mitglieder des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen, darunter 356 Wohnungsgenossenschaften und 107 kommunale Wohnungsunternehmen, regelmäßig neue Rekordzahlen bei den Baufertigstellungen melden können. Unter schwierigen Rahmenbedingungen wurden letztes Jahr noch 2,6 Milliarden Euro investiert. Mit rund 1,6 Mrd. Euro floss ein Großteil davon in den Neubau von 5.267 Wohnungen, darunter 3.506 öffentlich geförderte Wohnungen. 352,5 Mio. Euro wurden für Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestands investiert und 586,7 Millionen Euro für die Instandhaltung ausgegeben.

Doch dieser Boom hat sich mittlerweile erledigt. Die Ursachen für die derzeit vorhandene Bau- und Wohnungskrise sind die sehr hohen Baukosten, schnell gestiegene Bauzinsen, der Mangel an preiswerten Grundstücken und die Auswirkungen der Energiekrise.

Die Folgebelastungen für immer höhere Gebäudestandards und notwendige Investitionen in den Klimaschutz werden für viele Genossenschaften sowie soziale Wohnungsunternehmen aber auch für sehr viele Nutzungsberechtigte bzw. Mieter nicht mehr bezahlbar sein.

Deshalb forderte der Verbandsdirektor des VdW Bayern, Herr Hans Maier, am Tag der Wohnungswirtschaft Bayern: „Das Bauen muss wieder bezahlbar werden“!

Trotzdem führt die große Wohnungsnachfrage und gleichzeitig die zu geringe Neubautätigkeit bzw. nicht umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen weiter zu deutlichen Steigerungen der Bestandsmieten.

In einer Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Bonn wurden die Angebotsmieten aus Wohnungsinseraten mit den Mieten der Mitgliedsunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Verbände verglichen. Das Ergebnis: Bayernweit liegen die Mieten der sozial orientierten Wohnungsunternehmen um 33 Prozent unter der ermittelten Wiedervermietungsmiete am Gesamtmarkt. In Augsburg beträgt die Miete bei Wiedervermietung im Schnitt 11,65 Euro pro m² Wohnfläche, die Verbandsmitglieder berechnen 7,30 Euro pro Quadratmeter und damit sogar 37,4 Prozent weniger.

Deshalb stehen die Mitgliedsunternehmen für das bezahlbare Wohnen in Bayern. In den rund 546.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen leben 1,4 Millionen Menschen bei einer Durchschnittsmiete von 6,75 Euro pro Quadratmeter. Alle Unternehmen im VdW Bayern sind damit eine „natürliche Mietpreisbremse“.

Organe der Genossenschaft

Die 101. Mitgliederversammlung fand am 07. Juli 2022 statt. Die anwesenden Mitglieder haben den Bericht des Vorstandes über die Tätigkeit der Genossenschaft, den Bericht des Aufsichtsrates sowie den Bericht des Prüfungsverbandes für 2020 zur Kenntnis genommen. Sie haben den Jahresabschluss und die Ertragsrechnung für 2021 gebilligt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Die Amtsperiode der Aufsichtsratsmitglieder, Frau Gabriele Morhart, Frau Sabine Weitganz und des leider mittlerweile verstorbenen, Herrn Gerhard Stolzenberger, liefen ab. Sie wurden wieder für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten wieder sehr verantwortungsvoll erfüllt. Dafür bedankt sich der Vorstand bei den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die gewährte Unterstützung. In der Sitzung des Aufsichtsrates am 23.05.2023 wurde Frau Julia Starke und Herr Jürgen Winterholler für drei weitere Jahre zu nebenamtlichen Vorständen bestellt.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Auch das Geschäftsjahr 2022 stand bei den Modernisierungen unserer leerstehenden Wohnungen noch ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Obwohl über das ganze Jahr hinweg Einschränkungen bestanden, konnten dennoch 11 Wohnungen komplett modernisiert werden.

In 2022 wurden für Modernisierungen insgesamt € 1.001.182,65 ausgegeben, die sich auf folgende Wohnanlagen verteilen:

	Euro
Pferseer Block	295.762,40
Frickingerstr. 3-5	264.173,77
Von-Rad-Str. 24-30 / Bgm.-Bohl-Str. 15	104.394,21
Agnes-B.-Str. 44, 46, Burgfriedenstr. 14, 16, 16a	29.448,24
Theodor-Wiedemann-Str. 33-39	95.200,00
Friedrich-List-Str. 7	73.615,14
Prinzstr. 16	94.797,43
Imhofstr. 59, Ulrich-Hofmaier-Str. 8a, 8-18	43.791,46
Summe:	1.001.182,65

In 2022 sind € 536.553,56 an Instandhaltungsausgaben angefallen (Vorjahr: T€ 277,5). Die Instandhaltungen (über € 4.000,--) verteilen sich auf folgende Finanzierungseinheiten:

	Euro
Pferseer Block	60.000,87
Frickingerstr. 3-5	14.272,35
Frickingerstr. 7	9.607,44
Von-Rad-Str. 24-30 / Bgm.-Bohl-Str. 15	9.438,59
Agnes-B.-Str. 44, 46, Burgfriedenstr. 14, 16, 16a	46.843,02
Theodor-Wiedemann-Str. 27-31	4.266,38
Theodor-Wiedemann-Str. 33-39	10.233,94
Friedrich-List-Str. 7	5.631,73
Gentnerstr. 53-59	8.993,84
Waldfriedenstr. 6+6a	25.151,46
Hornungstr. 44	4.774,28
Alpenstr. 31	4.148,46
Prinzstr. 16	127.160,55
Kobelweg 3 / Tunnelstraße 1-7	42.802,51
Imhofstr. 59 / Ulrich-Hofmaier-Str. 8a, 8-18	82.302,22
Imhofstr. 61-65 / Ulrich-Hofmaier-Str. 5-9	21.409,90
Hornungstr. 19-23	6.523,16
Hornungstr. 25-29	6.321,97
Hornungstr. 49-53	17.865,27
Hornungstr. 55-67	16.628,06
Sonstige Instandhaltungen	11.143,09
Instandhaltungen Garagen	1.034,47
Summe:	536.553,56

Zahlen zur Vermietung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 38 Wohnungen gekündigt. Das sind rund 5,9% unseres Bestandes.

Nach Angaben unseres Verbandes bayer. Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), liegen wir beim nicht preisgebundenen Wohnraum weiterhin am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmieten. Deshalb wurden nach den Modernisierungen und auch bei den sonstigen Wohnungswechseln die notwendigen Mietanpassungen vorgenommen, auch hier selbstverständlich im moderaten Rahmen.

Wohnungskündigungen 2022	38
davon Kündigungen wegen Todesfall	5
davon Fortsetzung durch Angehörige	0
Gewerbekündigungen	1
Garagen- und Tiefgaragenkündigungen	7
Stellplatzkündigungen	18

Die Sollmieten in Höhe von € 3.015.335,30 (Vorjahr: € 2.991.952,38) wurden 2022 um € 54.891,10 (Vorjahr: € 53.258,72) geschmälert. Dies entspricht einem relativen Mietausfall in Höhe von 1,82% (Vorjahr: 1,78%). Die Genossenschaft erzielte im Wirtschaftsjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 3.780.308,65 (Vorjahr: € 3.629.016,4).

Mitgliederbewegung 2022

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	1224	mit	5774 Anteilen
Beitritt an Mitgliedern	25	mit	125 Anteilen
Beitritt durch Übertragung	3	mit	14 Anteilen
<u>weitere Anteile</u>		mit	<u>1 Anteil</u>
	1252	mit	5914 Anteilen
<u>Abgang von Mitgliedern</u>	<u>40</u>	<u>mit</u>	<u>186 Anteilen</u>
Bestand am Ende des Geschäftsjahres der verbleibenden Mitglieder	1212	mit	5728 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 7.360,-- vermindert. Sie betragen nach Abzug der ausgeschiedenen Mitglieder zum Jahresende € 916.480,--.

Vermögenslage

Nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 stellt sich die Vermögenslage der Genossenschaft wie folgt dar:

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	31.487,6	91,46	31.185,3	92,57
Umlaufvermögen	2.931,8	8,52	2.488,8	7,39
Rechnungsabgrenzung	8,8	0,02	13,3	0,04
<hr/>				
Gesamtvermögen	34.428,2	100,00	33.687,4	100,00
Rückstellungen	- 2.064,3		- 2.334,5	
Verbindlichkeiten	- 11.557,7		- 11.891,0	
Rechnungsabgrenzung	- 6,7		- 8,0	
<hr/>				
Reinvermögen	20.799,5		19.453,9	
Reinvermögen Jahresanfang	19.453,9		18.084,0	
<hr/>				
Vermögenszugang	1.345,6		1.369,9	
=====				

Durch die Investitionen für Modernisierungen unserer Anwesen in Höhe von insgesamt € 1.001.182,65 erfuhr unser Gesamtvermögen auch im Jahr 2022 einen enormen Zuwachs. Die Bilanzsumme erhöhte sich um € 740.846,-- trotz Abschreibungen von € 702.891,-- auf unsere Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände.

Ertrags- und Finanzlage

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	20.799,5	60,41	19.453,9	57,75
Rückstellungen	2.064,3	6,00	2.334,5	6,93
Verbindlichkeiten	11.557,7	33,57	11.891,0	35,3
Rechnungsabgrenzung	6,7	0,02	8,0	0,02
Gesamtkapital	34.428,2	100,0	33.687,4	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2022 auf T€ 20.799,5 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rund 60,41% dar. Bei Berücksichtigung der eigenkapitalähnlichen Rückstellungen belaufen sich die Eigenmittel auf T€ 22.863,8, das bedeutet einen Anteil von 66,41% des Gesamtkapitals.

In der gemeinsamen Sitzung vom 23.05.2023 wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, der freien Rücklage für künftige Investitionen Euro 1.365.000,-- zuzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2021 stellte der Prüfungsverband der bayerischen Wohnungsunternehmen in seinem Bericht vom 17. Dezember 2022 folgendes fest:

Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Die Mitgliederliste erhält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufriedenstellend. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Zukünftige Entwicklung

Die Nachfrage nach Bestandswohnungen, vor allem von zeitgemäß ausgestatteten, attraktiven und bezahlbaren Mietwohnungen, ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt ungebrochen hoch. Deshalb werden wir auch in den nächsten Jahren, die notwendigen und umfangreichen Modernisierungen unserer Wohnungen, trotz der extremen Preissteigerungen im Baugewerbe, fortführen. Dies sorgt auch weiterhin für eine positive Geschäftsentwicklung.

Mit fortlaufenden Darlehenstilgungen sichern wir auch zukünftig eine wirtschaftlich stabile Lage. Bestandsgefährdende Risiken oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Für Modernisierungen und Instandhaltungen planen wir in den nächsten drei Jahren die Summe von ca. € 7,0 Mio. ein.

Gewinnverteilung

Die Bilanz zum 31.12.2022 weist einen Gewinn von € 70.092,13 aus. Deshalb beschloss der Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 23.05.2023, eine Netto-Dividende von 2%, auf die Geschäftsanteile zu gewähren.

Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat für die Gewinnverteilung:

Bilanzgewinn	€ 70.092,13
ausgeschüttete Dividende von 2% (netto)	€ 18.476,80
Vortrag auf neue Rechnung	€ 51.615,33

Der Vorstand bedankt sich bei allen Obleuten und Genossenschaftsmitgliedern für die Unterstützung im Geschäftsjahr 2022.

Ein besonderer Dank gebührt den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit und unseren Angestellten in der Verwaltung für die geleistete Arbeit und das große Engagement.

Weiterhin bedanken wir uns beim Architekturbüro Stöckle sowie unseren Geschäftspartnern in der Bauwirtschaft für die gute Zusammenarbeit.

Augsburg, 09.06.2023

Der Vorstand

Rainer Miller

Julia Starke

Jürgen Winterholler

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und den Vorstand beraten. Zur Erfüllung seiner Aufgaben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig vom Vorstand über die Geschäftsentwicklung und Lage informiert. In zwei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden anstehende Punkte besprochen und soweit sie der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, beraten und geklärt. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Verantwortungsbereich fallenden Angelegenheiten in zwei Sitzungen besprochen und Beschlüsse gefasst. Der Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2021 ging allen AR-Mitgliedern zur Einsicht zu. Am 04. April 2023 wurde der Bericht in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand nochmals besprochen und einstimmig verabschiedet. Der heutigen Mitgliederversammlung liegt das zusammengefasste Prüfungsergebnis zur Beschlussfassung vor.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Jahr 2022 zwei Prüfungen durchgeführt. In dieser wurde die Buchhaltung, der allgemeine Zahlungsverkehr und das Personalwesen kontrolliert. Des Weiteren wurden vom Vorstand die Verfahren bei Instandhaltungen und Abläufe bei den Wohnungsübergaben bzw. -abnahmen erläutert. Die Prüfungen belegten ohne Ausnahme die Richtigkeit der Eintragungen und Buchungen. Der Aufsichtsrat stellte außerdem fest, dass die Geschäfte im Berichtszeitraum ordentlich und reibungslos abgewickelt wurden. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Gerhard Bestler, war bei den wöchentlichen Baubesprechungen anwesend.

Der Jahresabschluss für 2022 mit der Gewinn- und Verlustrechnung wurde vom Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 23.05.2023 behandelt. Der Aufsichtsrat billigte diesen und empfiehlt der Mitgliederversammlung ihn, wie vorgelegt, anzunehmen. Ferner wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Bilanzgewinn, wie von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagen, zu verteilen und dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

Völlig überraschend ist unser Aufsichtsratsmitglied, Herr Gerhard Stolzenberger, am 13.01.2023 verstorben. Er war 15 Jahre ununterbrochen Mitglied des AR und wirkte seit 2019 maßgeblich im Prüfungsausschuss mit. Sein außerordentliches Fachwissen brachte er mit hohem Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft ein. Wir werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Dieses Jahr endet die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder, Herr Gerhard Bestler und Herr Dieter Heinzl. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Gerhard Bestler, wird zur Wiederwahl für weitere drei Jahre vorgeschlagen. Herr Heinzl, stv. Aufsichtsratsvorsitzender, stellt sich für die Laufzeit von einem Jahr zur Wiederwahl. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Außerdem spricht der Aufsichtsrat auch allen Angestellten in der Verwaltung, Obleuten und aktiven Mitgliedern seinen Dank aus.

Augsburg, 12.06.2022

Für den Aufsichtsrat
Gerhard Bestler
(Vorsitzender)

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Die Wohnungsbau mit Gartenstadt eG mit Sitz in Augsburg ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Augsburg (GnR 1401).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne § 267 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten - soweit abnutzbar - vermindert um lineare planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen € 250,- und € 1.000,- wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten, linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang erfasst. Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führten.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Nach Modernisierung von Wohnungen wurden die jeweilige Restnutzungsdauern der Gebäude individuell zwischen 10 und 50 Jahren erhöht.

Den Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze zugrunde:

Immaterielle Vermögensgegenstände	33,33%
Wohnbauten	80 Jahre
andere Bauten	5%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,67% - 33,33%

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden nach Art. 67 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten und bei Inanspruchnahme über sonstige betriebliche Erträge (T€ 302,7) aufgelöst.