

Der Vorstand der Würzburger Wohnungsgenossenschaft erstattet
für das Geschäftsjahr 2022 folgenden

B e r i c h t

Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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 Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

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.

Arbeitsmarkt

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu.

Die Arbeitslosenquote ist folglich im Jahr 2022 von durchschnittlich 5,7 % im Vorjahr auf 5,3 % gesunken.

In Würzburg waren im Dezember 2022 2.535 Menschen arbeitssuchend. Insgesamt liegt die Arbeitslosenquote in Würzburg für das Jahr 2022 bei 3,5 % und damit weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

Konsum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coroneinschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand.

Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte nach wie vor.

Immobilienbranche

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. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund € 293 Mrd. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den

Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.

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 %).

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und

Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Die Genossenschaft

Organe

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 wurde am 24.9.2022 im Matthias-Ehrenfried-Haus durchgeführt. Die Mitgliederversammlung befasste sich mit den Regularien des Geschäftsjahres 2021.

Aufsichtsrat

	<u>Letzte Wahl durch Mitglieder- versammlung</u>	<u>Aufsichtsrat bis Mitglieder- versammlung</u>
Moritz Krämer-Nüttel, Vorsitzender	2022	2025
Erik Ohlenschlager, stellvertr. Vorsitzender	2022	2025
Christine Habla	2021	2023
Thomas Höhn	2021	2023
Dr. Jörg Hofmann	2021	2024
Benedikt Pfaff	2021	2024
Christian Stadler	2021	2024
Gunter Steinbach	2021	2023
Hans-Jürgen Weidner	2022	2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und zwei Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Gegenstand der Sitzungen waren neben der Information über die wesentlichen laufenden Geschäfte Beschlussfassungen über die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie sowie über Betriebsangelegenheiten.

Weiter wurden durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vier Prüfungen durchgeführt.

Vorstand

	<u>Letzte Wahl durch Mitglieder- versammlung</u>	<u>Vorstand bis Mitglieder- versammlung</u>
Udo Buchardt	2021	2024
Sebastian Cichon	2022	2025
Andreas Schaub	2021	2023

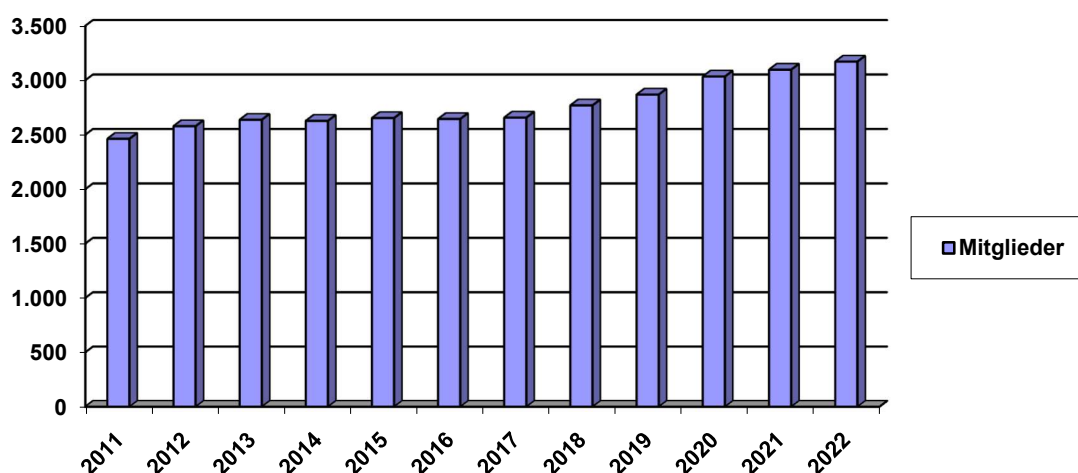
Im Kalenderjahr 2022 hat sich der Vorstand zu 46 Sitzungen getroffen, um die Geschäfte der Genossenschaft zu führen.

Mitgliederbewegungen und Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2022 entwickelten sich die Anzahl der Mitglieder und Geschäftsanteile wie folgt:

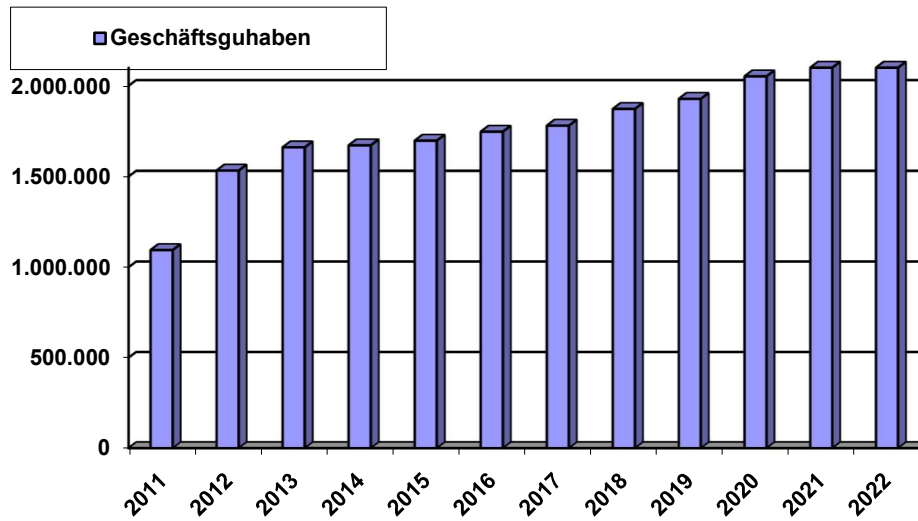
	Anzahl Mitglieder	Gezeichnete Anteile
Stand 1.1.2022	3.097	13.398
+ Zugänge 2022	175	702
./. Abgänge 2022	101	202
Stand 31.12.2022	3.171	13.898

Entwicklung der Mitglieder:



Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 77.500,00 auf insgesamt € 2.154.190,00 erhöht.

Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum jeweiligen Bilanzstichtag:



Geschäftstätigkeit

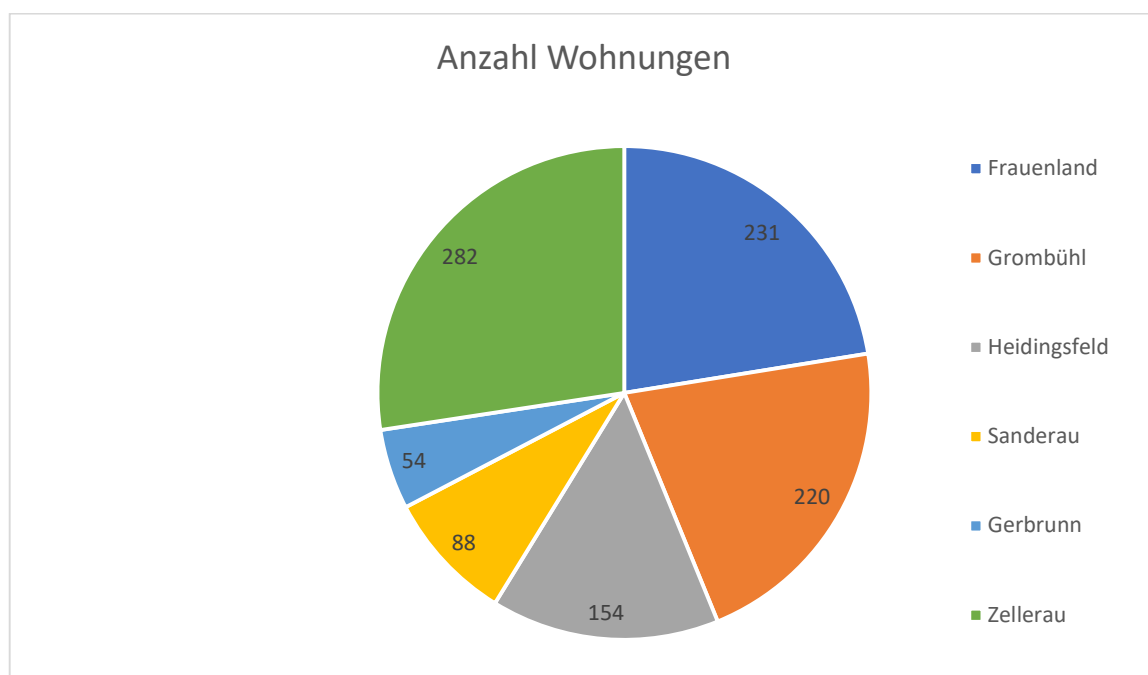
Bestandsangaben

Die Genossenschaft besitzt zum 31.12.2022

137 Häuser mit 1.029 Wohnungen, 285 Garagen und Carports,
210 Abstellplätze, Fahrrad- und Rollatorboxen sowie sieben sonstige Einheiten

mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 71.383 m².

Der Wohnungsbestand steht auf genossenschaftseigenen Grundstücken und verteilt sich über die folgenden Stadtteile in Würzburg:



Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von 7.323 m² sowie 68 Grundstückspartellen, die als Erbbaurecht ausgegeben sind.

Einnahmen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Mieterträge (nach Erlösschmälerungen) in Höhe von T€ 6.425,8 (Vj.: T€ 6.244,6) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 7.145,2 (Vj.: T€ 6.838,1).

Die Sollmieten für Wohnungen haben sich um T€ 167,3 auf T€ 6.243,0 erhöht. Die Erhöhung ist insbesondere auf die ganzjährige Auswirkung der allgemeinen Mietanpassung zum 1.10.2021 sowie den Mietanpassungen bei Mieterwechsel im Geschäftsjahr und im Vorjahr zurückzuführen.

Die durchschnittliche Grundmiete für unsere Wohnungen betrug im Jahr 2022 € 6,70 pro m² (Vj.: € 6,52 pro m²).

Die Erlösschmälerungen (T€ 40,9), die Forderungsausfälle (T€ 7,9) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 2,0) betragen zusammen 0,7 % (Vj.: 1,1 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.

Die Erlösschmälerungen sind überwiegend modernisierungsbedingt.

Im abgelaufenen Jahr waren insgesamt 61 Mieterwechsel (Vj.: 76) zu verzeichnen, was einer Fluktuationsquote von 5,9 % entspricht (Vj.: 7,4 %). Von den 61 Mieterwechseln erfolgten zwölf genossenschaftsinterne Wohnungswechsel.

Zum 31.12.2022 betrug die Leerstandsquote 1,1 %. Bereinigt um die bewusst leerstehenden Wohnungen in der Wittelsbacherstraße 13-17 beträgt die Leerstandsquote 0,8 %

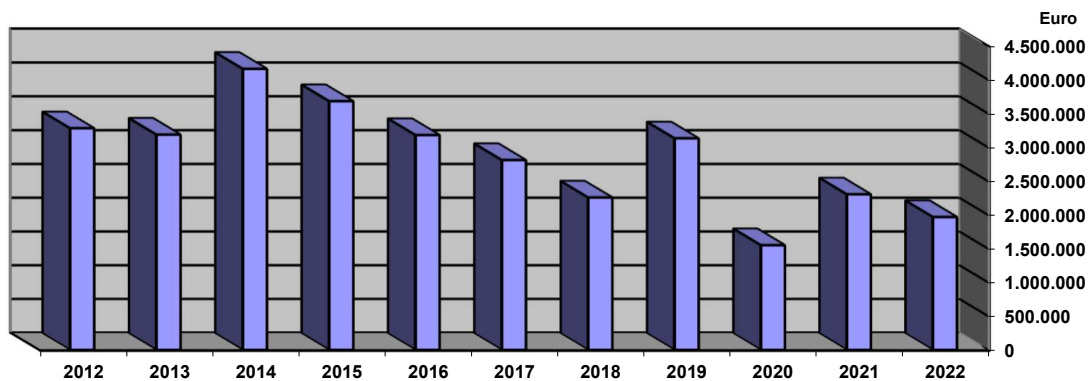
Außerdem wurden aus der Bewirtschaftung der Erbbaurechtsgrundstücke Erbbauzinsenerträge in Höhe von T€ 95,5 (Vj.: T€ 91,7) erzielt.

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Jahr 2022 wurde der Bestand zukunftsorientiert und nachhaltig weiterentwickelt und bewirtschaftet. Ziel ist der Erhalt der Attraktivität unseres Hausbesitzes zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit.

Im Geschäftsjahr 2022 fielen dafür Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) in Höhe von T€ 1.967,8 an.

Entwicklung Instandhaltungsaufwendungen:



Bei Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechen bzw. aufgrund eines langjährigen Mietverhältnisses „abgewohnt“ sind, wird bei Mieterwechsel eine sogenannte „Wohnungseinzelmodernisierung“ durchgeführt. Diese Wohnungseinzelmodernisierungen umfassen in der Regel die Erneuerung der Heizungs- und Sanitärinstallation, der Elektroinstallation, der Bodenbeläge sowie den Einbau neuer Türen. Weiter wird in diesem Zusammenhang versucht, bestehende Barrieren in der Wohnung - insbesondere im Badzimmer - zu beseitigen bzw. zu verringern.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 20 Wohnungen nach Mieterwechsel und zwei Wohnungen – auf Wunsch des Mieters – im bewohnten Zustand modernisiert. Die Kosten hierfür beliefen sich auf insgesamt rd. T€ 852,0.

Im Stadtteil Heidingsfeld wurde bei den Objekten Kolonieweg 39/41 mit der energetischen Sanierung begonnen. Während die Fassaden- und Dachsanierung im Berichtsjahr durchgeführt wurden, konnte der Austausch der bestehenden Heizanlage durch eine neue Hybridheizung nicht vollständig abgeschlossen werden. So wurde lediglich der Gasbrennwertkessel im Jahr 2022 eingebaut. Der Einbau und die Inbetriebnahme der Wärmepumpe einschließlich Fotovoltaikanlage konnten erst im 1. Halbjahr 2023 erfolgen. Im Geschäftsjahr 2022 fielen Kosten in Höhe von T€ 485,0 an.

Für allgemeine laufende Reparaturarbeiten in Wohnungen, Treppenhäusern sowie Außen- und Gemeinschaftsanlagen wurden insgesamt T€ 630,8 ausgegeben.

Nach Abschluss der energetischen Modernisierung der Gebäude in der Friedrichstraße/Sedanstraße im Stadtteil Zellerau wurde im Herbst 2021 mit der Neuanlage und -gestaltung des Innenhofes der Anwesen begonnen, welche im September 2022 abgeschlossen wurde. Die Arbeiten umfassten die Erneuerung der Grünflächen und Gehwege sowie die erstmalige Anlage eines Kinderspielplatzes mit Sitzgelegenheiten im Freien. Außerdem wurden nach dem Abriss der bisherigen 18 Garagen insgesamt 22 Carports (davon acht mit E-Ladesäule) und 14 Stellplätze im Freien erstellt, um die angespannte Parksituation in dem Wohnviertel zu entlasten.

Für diese Maßnahme fielen insgesamt Kosten in Höhe von T€ 1.171,0 (davon T€ 799,2 im Jahr 2022 an). Die Vermietung der Carports und Stellplätze erfolgte zum 1. November 2022.

Die Genossenschaft plant in den Jahren 2023 – 2025 die Gebäude Wittelsbacherstraße 13 ,15, 17 abzureißen und anschließend einen Ersatzneubau mit 22 Wohnungen und rd. 1.800 m² Wohnfläche zu erstellen.

Nachdem im Jahr 2021 hierfür eine Machbarkeitsstudie mit sechs Architekturbüros durchgeführt wurde, aus der die Entwürfe des Architekturbüros Brückner & Brückner aus Würzburg als Sieger hervorgingen, wurden im Geschäftsjahr 2022 die Planungen weiter vorangetrieben und ein Konzept für die

Bebauung der gesamten genossenschaftseigenen Grundstücke in der Wittelsbacherstraße/ Gerbrunner Weg 50 entwickelt. Dieses Gesamtkonzept wurde anschließend den Stadtratsfraktionen der Stadt Würzburg vorgestellt, um baurechtliche Vorgaben und mögliche Bedenken vorab abzustimmen.

Für diese Planungsleistungen fielen im Berichtsjahr 2022 Kosten in Höhe von T€ 111,1 an. Die Bauvorbereitungskosten zum 31.12.2022 beliefen sich insgesamt auf T€ 192,6.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Vermögensstruktur:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	41.181,9	82,0	41.032,4	89,6
Sonstige kurzfristige Aktiva	9.040,1	18,0	4.783,8	10,4
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	50.222,0	100,0	45.816,2	100,0

Kapitalstruktur:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenmittel	25.479,1	51,7	23.652,6	51,6
Langfristiges Fremdkapital	23.037,0	45,9	20.529,7	44,8
Sonstige kurzfristige Passiva	1.705,9	3,4	1.633,9	3,6
Gesamtkapital/Bilanzsumme	50.222,0	100,0	45.816,2	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.405,8 erhöht.

Auf der **Vermögensseite** haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen aufgrund der Kostenzugänge für den fertiggestellten Innenhof Friedrichstraße, den neu angelegten Parkplatz Petrinistraße 47/Robert-Koch-Straße 32 und den Nachtragskosten für die Norbert-Glanzberg-Str. 10-16 erhöht. Die planmäßigen Abschreibungen des Berichtsjahres werden dadurch nicht sichtbar.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ist insbesondere auf gestiegene Flüssige Mittel sowie höhere Vorräte und sonstige Vermögensgegenstände zurückzuführen.

Auf der **Kapitalseite** beruht die Erhöhung der Eigenmittel auf dem Jahresüberschuss des Berichtsjahres und dem Zugang von Geschäftsguthaben.

Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals ist insbesondere auf die Darlehensvalutierungen im Geschäftsjahr und auf gestiegene Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen zurückzuführen. Die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen werden dadurch nicht sichtbar.

Das kurzfristige Fremdkapital veränderte sich im Wesentlichen aufgrund stichtagsbedingt gestiegener Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie geringeren sonstigen Verbindlichkeiten.

Das bilanzielle Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 51,0 % (Vj.: 51,9 %) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine günstige Eigenkapitalausstattung. Der Anteil der Selbstfinanzierung beträgt rd. 91 %.

Zum 31.12.2022 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 7.334,2.

Finanzlage

Kapitalflussrechnung für das Jahr 2022:

	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 1.1.2022		3.977,1
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	2.712,4	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-658,1	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.053,1	4.107,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.2022		8.084,5

Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.629,5	1.140,3
Betriebsergebnis	1.629,5	1.140,3
Kapitaldisposition	22,8	0,0
Sonstiger Bereich	230,9	343,9
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.883,2	1.484,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-53,5	-78,3
Jahresüberschuss	1.829,7	1.405,9

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 489,2 erhöht.

Die Verbesserung des Ergebnisses in diesem Bereich ist insbesondere auf die gestiegenen Sollmieten und Kostenerstattungen, geringeren Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen sowie rückläufigen Erlösschmälerungen wegen Leerständen zurückzuführen. Die höheren Personalaufwendungen werden dadurch nicht sichtbar.

Das Ergebnis der **Kapitaldisposition** resultiert aus Zinserträgen für Guthaben bei Kreditinstituten.

Das **Ergebnis im sonstigen Bereich** resultiert insbesondere aus dem Verkauf eines Erbbaurechtsgrundstücks und Erträge aus Erbbauzinsen. Den Erträgen stehen insbesondere Abriss- und Entsorgungskosten und Aufwendung aus der Aufzinsung und Zuführung von Rückstellungen gegenüber. Außerdem wurden diesem Bereich sonstige einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge zugeordnet.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Insbesondere die offene Dauer des Ukraine-Kriegs machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Die Nachfrage nach zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum wird weiterhin hoch bleiben. Vor allem das Angebot an preisgünstigen Wohnungen im Stadtgebiet Würzburg ist gering. Aufgrund der Lage der Immobilien und der Mietkonditionen ist von einer konstanten Nachfrage auszugehen und mit längerfristigen Leerständen nicht zu rechnen.

Bei den vorgenommenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen achten wir insbesondere auf Nachhaltigkeit und passen den Wohnraum sowie das Wohnumfeld an die aktuell prognostizierten Entwicklungen an.

Durch die geplanten Ersatzneubauten in der Wittelsbacherstraße im Stadtgebiet Frauenland soll der Objektbestand sukzessive verjüngt werden.

Auf der Grundlage des mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplans werden für die Folgejahre stabile 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.

Risikobericht

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft in der Lage, ihre geplanten Investitionen zu tätigen.

Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken betreibt die Genossenschaft ein regelmäßiges Risikomanagement durch zeitnahe Prolongationen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung von Wohnimmobilien ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung durch das sich ändernde Zinsniveau der Genossenschaft zu befürchten. Kurz- und mittelfristig ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen und ggf. -möglichkeiten ungünstig entwickeln.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weiterhin weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf.

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen.

Die Diskussionen um die Verschärfung der Klimaschutzvorgaben bei Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind mit wirtschaftlichem Mehraufwand sowie Mieterbelastungen verbunden, die ohne entsprechende Förderung schwer zu bewältigen sind.

Für die Genossenschaft waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Stand sowie für die überschaubare Zukunft nicht.

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem von zeitgemäß ausgestatteten und preiswerten Bestandswohnungen - ist im Stadtgebiet Würzburg nach wie vor groß. Das wird auch durch die hohe Zahl von wohnungssuchenden Mitgliedern bestätigt.

Der unterschiedlichen Nachfrage aufgrund der Heterogenisierung der Gesellschaft wirken wir mit einer stärkeren Differenzierung unseres Wohnungsangebotes entgegen. Ein breites Spektrum von Standards und Miethöhen ermöglicht sowohl bestehende Nischen auszufüllen, als auch einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Besondere Beachtung

erhalten die Alterung und die Wünsche unserer Mieter, welche wir bei der Wahl der Wohnungsausstattung versuchen gerecht zu werden.

Durch Grundstücksverkäufe generiert die Genossenschaft Liquiditätszuflüsse, die die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit sichern.

Aufgrund der - im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Stadtgebiet Würzburg - geringen Durchschnittsmiete ergeben sich Ertragspotentiale bei Mietanpassungen bei Neuvermietungen.

Die derzeitige Finanz- und Ertragslage ermöglicht der Genossenschaft die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie planmäßige Instandhaltung zur Erhaltung und Verbesserung des Immobilienbestandes.

Aufgrund bestehender Rahmenverträge für die Gaslieferungen der Zentralheizungen und der Stromlieferungen für den Allgemeinstrom mit den örtlichen Stadtwerken konnten die finanziellen Auswirkungen für die Genossenschaft und für die Mieter gering gehalten werden.

Ausblick

Ziel der Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG ist es, wirtschaftliches Handeln nachhaltig in Einklang mit gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielen zu bringen.

So ist und bleibt die Genossenschaft ein zuverlässiger Partner auf dem Wohnungsmarkt im Stadtgebiet Würzburg. Die erwirtschafteten Überschüsse werden auch weiterhin in den Wohnungsbestand investiert, um unseren Mietern und Mitgliedern guten und zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Konditionen anbieten können.

Weiter sind wir uns auch unserer Verpflichtung bewusst, dass wir unseren Teil zur Energiewende bzw. dem Klimaschutz beitragen müssen. Hierfür werden wir uns zukünftig verstärkt mit verschiedenen Alternativen zur regenerativen Strom- und Wärmeerzeugung auseinandersetzen, um unsere Wohnanlagen sicher und nachhaltig mit Energie zu versorgen. Außerdem soll die Nachhaltigkeit bei verwendeten Baumaterialien bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verstärkt in den Mittelpunkt rücken.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben wir gut bewältigt. Allerdings beeinflussen Risiken wie Kostensteigerung, Lieferengpässe oder Kapazitätsgrenzen bei Bau- und Handwerkerfirmen unverändert die Umsetzung unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

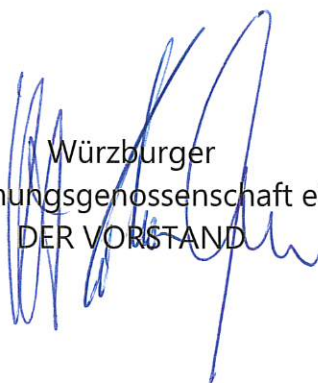
Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch im Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger oder aus der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse bzw. -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss des anhaltenden Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Dank gebührt allen Gremienmitgliedern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern sowie Behörden und Institutionen, die uns bei der Erfüllung unserer genossenschaftlichen Aufgaben unterstützt haben.

Würzburg, 25.5.2023


Würzburger
Wohnungsgenossenschaft eG
DER VORSTAND

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung



Würzburger
Wohnungsgenossenschaft
[1918]

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände...		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.381.608,29		40.041.420,93
Grundstücke ohne Bauten	365.444,98		365.444,98
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter...	75.729,97		76.233,59
Technische Anlagen	14.274,29		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	43.082,79		44.122,31
Anlagen im Bau.....	0,00		371.826,59
Bauvorbereitungskosten.....	192.589,48	41.072.729,80	81.530,12
Anlagevermögen insgesamt.....		41.072.729,80	40.980.578,52
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	725.451,06		711.877,91
Andere Vorräte.....	58.643,92	784.094,98	17.422,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	4.626,80		7.580,71
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	622,20		191,07
Sonstige Vermögensgegenstände.....	142.819,71	148.068,71	55.806,38
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....		8.084.450,11	3.977.134,48
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten...		132.659,69	65.571,61
Bilanzsumme.....		50.222.003,29	45.816.163,35

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	28.210,00		25.110,00
der verbleibenden Mitglieder.....	2.154.190,00	2.182.400,00	2.076.690,00
Kapitalrücklage		56.740,00	54.080,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	1.077.095,00		1.038.345,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 38.750,00 (Vj.: € 29.760,00)			
Bauerneuerungsrücklage.....	1.982.000,00		1.982.000,00
Andere Ergebnisrücklagen.....	19.377.626,00	22.436.721,00	17.878.669,82
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: € 622.871,18 (Vj.: € 36.491,34)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 876.085,00 (Vj.: € 673.170,00)			
Bilanzgewinn		914.836,04	702.931,78
Eigenkapital insgesamt.....		25.590.697,04	23.757.826,60
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	1.391.785,00		1.237.620,00
Sonstige Rückstellungen.....	375.455,63	1.767.240,63	361.072,15
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	10.515.892,40		7.703.087,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	11.192.198,99		11.626.470,01
Erhaltene Anzahlungen.....	788.708,44		768.061,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	28.006,83		21.974,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	323.391,00		252.986,11
Sonstige Verbindlichkeiten.....	10.057,72	22.858.255,38	83.857,33
davon aus Steuern: € 5.224,94 (Vj.: € 65.486,27)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.274,11 (Vj.: € 2.359,27)			
Rechnungsabgrenzungsposten		5.810,24	3.208,15
Bilanzsumme		50.222.003,29	45.816.163,35

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	7.145.154,62		6.838.072,64
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	95.478,70	7.240.633,32	91.659,33
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		13.573,15	125.311,21
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		5.234,27	1.925,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		461.895,68	440.251,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....		3.049.051,83	3.371.313,27
Rohergebnis.....		4.672.284,59	4.125.906,71
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	691.706,75		698.298,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung..... davon für Altersversorgung € 150.994,24 (Vj.: € 0,00)	299.975,31	991.682,06	156.002,87
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		937.212,20	942.185,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		404.755,71	241.539,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		22.775,69	37,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		350.894,32	476.397,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		53.549,69	78.348,55
Ergebnis nach Steuern.....		1.956.966,30	1.533.172,58
Sonstige Steuern.....		127.295,26	127.310,80
Jahresüberschuss.....		1.829.671,04	1.405.861,78
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen.....		914.835,00	702.930,00
Bilanzgewinn.....		914.836,04	702.931,78

Anhang
des
Jahresabschlusses 2022

der
Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG
Petrinistraße 47
97080 Würzburg



Gegr. 1918

Der Abschreibungssatz beträgt bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 5 % und 33 % je Nutzungsdauer.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden als Sammelposten erfasst, auf 5 Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt. Geringwertige Vermögensgegenstände bis 250,00 € netto werden als sofortiger Aufwand verbucht.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die **Flüssigen 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.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G). Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 1,78 % (Stand Monatsende 12/2022). Lohn- und Gehalts- sowie Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3,00 % p.a. bei einer Fluktuationswahrscheinlichkeit von 0,00 % berücksichtigt.

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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge Abgänge € €		Stand 31.12.2022 €	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12.2022 €	Stand 31.12.2021 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.635,44	0,00	0,00	0,00	0,00	6.635,44	6.635,44	0,00	0,00	0,00	6.635,44	0,00	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	59.896.695,17	94.729,12	0,00	1.170.982,51	0,00	61.162.406,80	19.855.274,24	925.524,27	0,00	0,00	20.780.798,51	40.381.608,29	40.041.420,93
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten.....	365.444,98	0,00	0,00	0,00	0,00	365.444,98	0,00	0,00	0,00	0,00	365.444,98	365.444,98	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	76.233,59	0,00	503,62	0,00	0,00	75.729,97	0,00	0,00	0,00	0,00	75.729,97	76.233,59	
Technische Anlagen.....	0,00	14.274,29	0,00	0,00	0,00	14.274,29	0,00	0,00	0,00	0,00	14.274,29	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.967,69	10.648,41	25.889,82	0,00	0,00	221.726,28	192.845,38	11.687,93	25.889,82	0,00	178.643,49	43.082,79	44.122,31
Anlagen im Bau	371.826,59	799.155,92	0,00	0,00	1.170.982,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	371.826,59
Bauvorbereitungskosten	81.530,12	111.059,36	0,00	0,00	0,00	192.589,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.589,48	81.530,12
	61.028.698,14	1.029.867,10	26.393,44	1.170.982,51	1.170.982,51	62.032.171,80	20.048.119,62	937.212,20	25.889,82	0,00	20.959.442,00	41.072.729,80	40.980.578,52
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	61.035.333,58	1.029.867,10	26.393,44	1.170.982,51	1.170.982,51	62.038.807,24	20.054.755,06	937.212,20	25.889,82	0,00	20.966.077,44	41.072.729,80	40.980.578,52

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 725.451,06 (Vorjahr: € 711.877,91) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
3. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.
4. Die Differenz der Rückstellungswerte für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von € 83.046,00. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

5. 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	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.515.892,40	927.826,41	2.564.230,31	7.023.835,68	10.505.892,40	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>7.703.087,51</i>	<i>1.018.463,39</i>	<i>2.505.686,54</i>	<i>4.178.937,58</i>	<i>7.703.087,51</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.192.198,99	442.719,06	1.858.706,41	8.890.773,52	11.192.198,99	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>11.626.470,01</i>	<i>434.271,02</i>	<i>1.823.231,19</i>	<i>9.368.967,80</i>	<i>11.626.470,01</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	788.708,44	788.708,44				
<i>Vorjahr</i>	<i>768.061,46</i>	<i>768.061,46</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.006,83	28.006,83				
<i>Vorjahr</i>	<i>21.974,03</i>	<i>21.974,03</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323.391,00	323.391,00				
<i>Vorjahr</i>	<i>252.986,11</i>	<i>252.986,11</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	10.057,72	10.057,72				
<i>Vorjahr</i>	<i>83.857,33</i>	<i>83.857,33</i>				
Gesamtbetrag	22.858.255,38	2.520.709,46	4.422.936,72	15.914.609,20	21.698.091,39	
<i>Vorjahr</i>	<i>20.456.436,45</i>	<i>2.579.613,34</i>	<i>4.328.917,73</i>	<i>13.547.905,38</i>	<i>19.329.557,52</i>	

* GPR=Grundpfandrecht, SU=Sicherungsübereignung, Zess=Forderungsabtretung, Bü=Bürgschaft, Pf=Verpfändung

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von € 363.816,38 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten, die den Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks mit dem Erbbaurecht eines Dritten betreffen.
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von € 127.631,00 für Abriss- und Entsorgungskosten enthalten.
3. Aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von € 29,00. Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen resultierten Zinsaufwendungen in Höhe von € 43.705,00.

E. Sonstige Angaben

1. Aus laufenden Bauvorhaben für eine Maßnahme bestehen zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende finanzielle Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf rd. € 509.200,00. Dem stehen ausreichende Eigenmittel gegenüber.
2. Das Treuhandsammelkonto für Mietkautionen, welches getrennt vom Vermögen der Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG angelegt wurde, weist zum 31.12.2022 einen Kontostand von € 514.333,40 (Vorjahr: € 485.998,82) aus.
3. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 28 (Vorjahr 26) Arbeitnehmer. Die Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	
Hausmeister		11
Reinigungskräfte		5

4. Mitgliederbewegung:

Anfang 2022	3.097
Zugang 2022	175
Abgang 2022	<u>101</u>
Ende 2022	3.171

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 77.500,00 €.

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

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Udo Buchardt
Sebastian Cichon
Andreas Schaub

Es bestehen Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands in Höhe von € 310,00.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Moritz Krämer-Nüttel (Aufsichtsratsvorsitzender)
Erik Ohlenschlager (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Christine Habla
Thomas Höhn
Dr. Jörg Hofmann
Benedikt Pfaff
Christian Stadler
Gunter Steinbach
Hans-Jürgen Weidner

Würzburg, den 25. Mai 2023

Der Vorstand



(Udo Buchardt)



(Sebastian Cichon)



(Andreas Schaub)