

Kommunale Wohnungsgesellschaft

Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Eigenbetrieb der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

**Geschäftsstelle: Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg**

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

L A G E B E R I C H T

zum

JAHRESABSCHLUSS 2022

**Kommunale Wohnungsgesellschaft
Ginsheim-Gustavsburg**

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Lagebericht 2022

I. Grundlagen der Geschäftstätigkeit

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg (KWG) wurde am 01. Januar 1991 in der Rechtsform eines Kommunalen Eigenbetriebes nach dem Hessischen Eigenbetriebsgesetz vom 09.06.1989 (GVBl. I Seite 154) gegründet.

§ 1 Abs. 2 der Eigenbetriebssatzung drückt den Zweck der KWG wie folgt aus:

"Zweck des Eigenbetriebes ist die Errichtung (einschließlich Planung), Betreuung und die Bewirtschaftung von Wohneigentum und des Mietwohnbesitzes (insbesondere Wohnungen gemäß § 4 Abs. 4 und 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes – HWoFG), soweit die Bewirtschaftung nicht nur vorübergehend erfolgt, sowie des damit in Verbindung stehenden gewerblichen Mietgrundbesitzes. Der Eigenbetrieb kann außerdem alle in diesem Zusammenhang anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben, belasten und in Ausnahmefällen auch veräußern sowie Erbbaurechte vergeben."

Die Geschäftsräume des Eigenbetriebes befinden sich in der Bouguenais-Allee 8, 65462 Ginsheim-Gustavsburg.

Das die Betriebsleitung überwachende Organ ist die Betriebskommission, welche aus 12 Mitgliedern besteht. Den Vorsitz führt der Bürgermeister der Stadt Ginsheim-Gustavsburg.

II. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges 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.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % höher als 2021. 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 derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Erdgaspreise werden vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber sich zumindest auf einem hohen Niveau halten. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen. Im Hinblick auf die konjunkturelle Entwicklung in 2022, konnten die sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt, besonders stark zulegen (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

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 Coronajahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück. Das Produzierende Gewerbe, ohne den Bausektor, konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert. 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. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

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. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Das Erwerbspotenzial schrumpfte – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2% der mittlerweile deutlich übertroffen ist.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft Deutschlands

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. 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. Der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau und belastet nach wie vor die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas. Der Preis dieser Produkte ist in den vergangenen 10 Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahresniveau. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. 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. 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.

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. Der historische Preisanstieg bei Bauleistungen, deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen schlug sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %). 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. 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. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Quelle: GdW Information 167; Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2022/2023
Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

III. Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Eigenbetriebes

Jahresergebnis

Der Eigenbetrieb schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 741.795,62 (Vorjahr Jahresüberschuss € 1.007.829,29) ab.

Wohnungsbau

Der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in der Jahnstraße 2 im Ortsteil Gustavsburg wurde im Herbst 2021 weitestgehend abgeschlossen, der Bezug erfolgte im Oktober des Jahres. Hier fielen bis ins Frühjahr des Jahres 2022 noch Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen an. Auf dem Bestandsgrundstück Heinrich-Hertz-Straße 12 im Ortsteil Ginsheim wurde in 2022 eine Kombi-Einhausung zur Unterstellung der Mülltonnen und Fahrräder (Herstellungskosten) im Zusammenhang mit der Sanierung der Außenanlagen (Instandhaltung) errichtet. Für den vorgesehenen Neubau von 20 Wohneinheiten in der Stegstraße 27-29 wurden die Altobjekte auf dem Grundstück abgerissen. Es entstanden daneben weitere Bauvorbereitungs- und Planungskosten für die hauptsächlich in 2023 stattfindende Bautätigkeit. Es sind weitere Abrisse von Altobjekten mit anschließender Errichtung von Neubauten in den Folgejahren vorgesehen. Aufgrund massiv gestiegener Baukosten, Material- und Handwerkermangel, teilweise auch Beanspruchung von Wohnraum für die Flüchtlingsunterbringung, kann es allerdings zum Aufschub solcher Großmaßnahmen kommen. Dies gilt zum Beispiel für das bereits leergezogene Objekt Immanuel-Kant-Straße 18-24, für welches ein ersetzender Neubau als eine der nächsten Investitionen vorgesehen war und bereits Bauvorbereitungs- und Planungskosten entstanden sind. Die Umsetzung wurde bis auf Weiteres verschoben.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Bestand der KWG wurde am 31.12.2022 mit 801 Wohnungen in 46 Wirtschaftseinheiten, bei insgesamt 58.419,65 m² Wohnfläche, drei Gewerbeeinheiten sowie 133 Garagen, 492 Stellplätzen und 108 Tiefgaragenstellplätzen ausgewiesen. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12 Einheiten reduziert. Dies resultiert aus dem Abriss der Objekte Stegstraße 27-33. Die Anzahl der Außenstellplätze hat sich um 6 reduziert.

Modernisierungsmaßnahmen

Die Modernisierung des denkmalgeschützten Objektes Darmstädter Landstraße 54 mit zwei Wohneinheiten wurde im Jahr 2022 abgeschlossen, der Bezug erfolgte bereits im Frühjahr des Jahres. Darüber hinaus sind Bauvorbereitungs- und Planungskosten für die vorgesehene Modernisierung des Objektes Immanuel-Kant-Straße 31 mit 6 Wohneinheiten entstanden. Aufgrund der drastisch gestiegenen Preise im Bausektor steht die Wirtschaftlichkeit für diese, wie auch für andere vorgesehene umfangreiche Maßnahmen immer häufiger in Frage. Dies macht ein stetiges Abwägen der Planungen im Kontext der Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit erforderlich. Die Mieten sollen sich auch in Zukunft auf einem bezahlbaren Niveau bewegen, weshalb ursprünglich geplante Großmaßnahmen gegebenenfalls, zumindest vorläufig, nur auf notwendigste Einzelmaßnahmen reduziert werden müssen. Dazu zählt beispielsweise der Austausch von Heizungen.

Vermietungssituation

Die Leerstände im Geschäftsjahr 2022 resultieren wie im Vorjahr hauptsächlich aus den leergezogenen Objekten in der Immanuel-Kant-Str. 18-24, deren ursprünglich vorgesehener Abriss und anschließender Neubau aufgrund der oben genannten Gründe bis auf Weiteres pausiert wurde. Im Jahr 2023 wurden Teile des Objektes als Monteurwohnungen wieder in die Nutzung genommen. Das Altobjekt in der Stegstraße wurde in 2022 abgerissen und schlägt sich deshalb nicht mehr bei den Leerständen nieder. Übrige Leerstände aufgrund von Mieterwechseln bewegten sich im üblichen Rahmen. Die daraus resultierenden Mietausfälle führten zu Erlösschmälerungen von insgesamt 163,4 T€ in 2022. In dieser Summe entfallen lediglich 0,5 T€ auf Umlagen und 0,4 T€ auf Mietminderungen. Betriebskosten, die auf leerstehende Wohnungen entfallen, werden im Jahr der Fälligkeit zu Aufwand und somit nicht mit den unfertigen Leistungen aktiviert.

Zum 31.12.2022 befanden sich von 801 Wohneinheiten 30 Wohnungen im Leerstand (2021: 46 Wohnungen). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,7 % (2021: 5,7 %). Allein 24 dieser Wohnungen stehen längerfristig leer aufgrund des oben genannten Leerzugs, drei wegen umfangreicherer Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Bei den restlichen drei Leerständen handelt es sich um reguläre Mieterwechsel mit kurzen Leerstandszeiträumen.

Der Wohnungsbestand der KWG besteht zu 31,3 % (2021: 30,9 %) aus öffentlich geförderten Wohnungen i. S. der Begriffsbestimmungen von § 6 des bis zum 31.12.2001 anzuwendenden II. WoBauG und zu 68,7 % (2021: 69,1 %) aus freifinanzierten Wohnungen. Rund vier Fünftel der Wohnungen sind Neubauwohnungen, ein Fünftel sind Altbauwohnungen (bis 20.06.1948 bezugsfertige Wohnungen). Bei der Stadt Ginsheim-Gustavsburg sind nach dem Stand vom 31.12.2022 rund 350 wohnungssuchende Haushalte gemeldet.

Zum 31.12.2022 betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete 6,29 € pro Quadratmeter (2021: 6,21 €/qm).

IV. Darstellung der Lage des Eigenbetriebes

1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Kommunalen Wohnungsgesellschaft stellt sich im Vergleich zur Bilanz des Vorjahres wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	59.497,2	96,0	57.647,7	94,7
Umlaufvermögen	2.371,4	3,9	3.120,6	5,2
Rechnungsabgrenzungsposten	78,2	0,1	85,1	0,1
Gesamtvermögen	61.946,8	100,0	60.853,4	100,0
Fremdmittel	48.804,0		48.372,4	
Reinvermögen	13.142,8		12.481,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	12.481,0			
Vermögensmehrung	661,8 =	5,3 %		

Das Gesamtvermögen erhöhte sich im Wirtschaftsjahr 2022 um 1.093,4 T€. Gemessen am Gesamtvermögen machen Anlagevermögen mit 59.497,2 T€ = 96,0 % und Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungsposten mit 2.449,6 T€ anteilig 4,0 % der Bilanzsumme aus. Verringert um die Fremdmittel einschl. Rückstellungen von 48.804,0 T€ verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von 13.142,8 T€, das sich im Vergleich zum Beginn des Wirtschaftsjahres um 661,8 T€ (5,3 %) vermehrt hat. Dies liegt in erster Linie an den Zugängen im Anlagevermögen durch die Aktivierung von Herstellungskosten aus den Modernisierungs- und Neubautätigkeiten. Der Stand der liquiden Mittel hat sich durch die Finanzierung dieser Maßnahmen im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

Kapitalstruktur

	31.12.2021		Zugänge 2022	Abgänge 2022	31.12.2022	
	T€	%	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	12.481,0	20,5	741,8	80,0	13.142,8	21,2
Rückstellungen	19,8	0,0	15,4	13,8	21,4	0,0
Verbindlichkeiten	48.352,6	79,5	565,1	135,1	48.782,6	78,8
Gesamtkapital	60.853,4	100,0	1.322,3	228,9	61.946,8	100,0

Das Eigenkapital der KWG beläuft sich zum 31.12.2022 auf 13.142,8 T€ und hat einen Anteil von 21,2 % (i. V. 20,5 %) am Gesamtkapital. Bei dem Zugang handelt es sich um den Jahresüberschuss 2022, beim Abgang um die Ausschüttung der Eigenkapitalverzinsung an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Die Ausschüttung wurde im Rahmen des Ergebnisverwendungsbeschlusses zum Jahresergebnis 2021 beschlossen.

Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital liegt mit 48.782,6 T€ bei 78,8 % (i. V. 79,5 %), zuzüglich Rückstellungen von 21,4 T€ mit 0,0 % (i. V. 0,0 %) Anteil am Gesamtkapital.

Rückstellungen

	Stand 01.01.2022	Inanspruchnahme 2022	Auflösung 2022	Zuführung 2022	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Jahresabschlussprüfung	9.877,00	9.877,00	0,00	9.877,00	9.877,00
Aufbewahrung Unterlagen	2.850,00	0,00	0,00	0,00	2.850,00
Urlaubsansprüche u.ä.	7.116,63	2.916,63	1.000,00	5.497,11	8.697,11
	19.843,63	12.793,63	1.000,00	15.374,11	21.424,11

2. Ertragslage

Jahresergebnis

Die Erfolgsrechnung der KWG schloss im Wirtschaftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 741,8 T€ ab.

Im Wirtschaftsplan 2022 war ein Jahresüberschuss von 330,5 T€ erwartet worden. Das höhere Jahresergebnis resultiert hauptsächlich daraus, dass die Aufwendungen im Geschäftsjahr um ca. 439,1 T€ niedriger ausgefallen sind als im Wirtschaftsplan veranschlagt. Darunter haben die geringer ausgefallenen Personalkosten einen wesentlichen Anteil, sowie die niedrigeren Zinsaufwendungen bei den Darlehen. Letztere allein sind im Geschäftsjahr um ca. 251,9 T€ geringer ausgefallen, als noch in der Planung veranschlagt. Zurückzuführen ist diese Abweichung auf günstig abgesicherte Zinskonditionen, welche sich im vergangenen Geschäftsjahr ausgewirkt haben. Außerdem ist die tatsächliche Abschreibung um 167,3 T€ niedriger ausgefallen, als laut Planung veranschlagt. Im Gegensatz dazu wurden die kalkulierten Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, insbesondere im Bereich Instandhaltung, in Abweichung zu den von Corona noch stärker geprägten Vorjahren, nun erstmalig wieder überschritten. Dieser Bereich wird auf der Folgeseite im Abschnitt "Instandhaltung 2022 und weiterer Aufwand der Hausbewirtschaftung" genauer erläutert. Auf der Ertragsseite ergibt sich im Vergleich zum Wirtschaftsplan lediglich eine leichte Unterschreitung von 27,8 T€. Das erreichte Jahresergebnis hat das im Erfolgsplan 2022 veranschlagte Ergebnis somit um 411,3 T€ übertroffen.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2022 6.290,7 T€; dabei haben sich die Mieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Abstellplätze um 39,4 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Tragen kam hier die Erstvermietung der Neubauwohnungen Jahnstraße 2. In einem gewissen Rahmen wurden außerdem Mieterhöhungen bei Mieterwechseln durchgeführt. An Betriebskosten waren 118,9 T€ mehr als im Vorjahr abzurechnen, wobei insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser ins Gewicht fallen. Dies ist hauptsächlich auf das Verbrauchsverhalten der Mieter zurückzuführen und nur teilweise auf steigende Kosten. Durch bereits vor der Energiekrise vertraglich vereinbarte Preise mit den Versorgern konnten massive Preissteigerungen vermieden werden.

Aufgliederung und Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	31.12.2022	Vorjahr	Veränderung
- Miete für Mietwohnungen	4.245.793,38 €	4.207.011,38 €	38.782,00 €
- Miete für Garagen	77.672,00 €	78.672,00 €	- 1.000,00 €
- Miete für Stellplätze + TG-Stellplätze	112.602,00 €	111.012,00 €	1.590,00 €
- Miete für Gewerbeeinheiten	32.878,44 €	32.878,44 €	- €
- Umlagen für Heizung + Warmwasser	504.149,97 €	394.358,03 €	109.791,94 €
- Umlagen Wasser + sonst. Betriebskosten	1.311.305,59 €	1.302.247,38 €	9.058,21 €
- Pacht	6.266,36 €	6.266,36 €	- €
Summe	6.290.667,74 €	6.132.445,59 €	158.222,15 €

Instandhaltung 2022 und weiterer Aufwand für die Hausbewirtschaftung

Der Fremdinstandsetzungsaufwand für reguläre Maßnahmen hat sich gegenüber dem Vorjahr (812,4 T€) um 294,2 T€ auf 1.106,6 T€ erhöht, was einerseits auf die Durchführung größerer Einzelmaßnahmen, als auch auf die allgemeinen Preissteigerungen zurückgeführt werden kann. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2022 vorgesehene Budget für Instandhaltung (950,0 T€) um 156,6 T€ überschritten. Umfangreiche Gesamt- oder Großmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr z.B. im Rahmen der Neugestaltung der Außenanlage Heinrich-Hertz-Straße 12 durchgeführt, und für die Instandsetzung der Heizungs- und Solaranlage in der Liegenschaft Am Arnsee 14-22 sind Kosten angefallen. Das kalkulierte Budget für derartige Großmaßnahmen im Instandhaltungsbereich wurde zwar auf der einen Seite nicht voll ausgeschöpft, die Kosten der laufenden Instandhaltung fielen auf der anderen Seite allerdings höher aus als geplant. Neben den erwähnten teils massiven Preissteigerungen resultiert die Überschreitung des kalkulierten Budgets auch noch aus dem Sanierungsaufwand nach Nutzungsende in Wohnungen von langjährigen Mietern, welcher nach teils mehreren Jahrzehnten Nutzung deutlich gravierender und umfangreicher ausfällt, als bei Mieterwechseln in bereits sanierten oder modernisierten Objekten. Zusätzlich nimmt die Bedeutung von energetischen und nachhaltigen Maßnahmen weiterhin zu, die einen nicht unerheblichen Faktor bei den Kosten darstellen und auch von Mieterseite zunehmend erwartet werden. Insgesamt setzt sich somit ein Trend fort, der bereits die letzten Jahre zu beobachten war, allerdings durch die Corona-Pandemie temporär gedämpft wurde. Durch bereits in den Vorjahren getätigte Neueinstellungen im Regiebetrieb der KWG sollen immer mehr Arbeiten im Bestand aus eigener Hand ausgeführt werden. Teilweise werden dadurch vormalige Fremdkosten im Instandhaltungsbereich in den Personalaufwand verlagert. Mittelfristig dient dies jedoch dem Ziel, unabhängiger von den ebenfalls massiv steigenden Stundenlöhnen bei Fremdbeauftragung zu werden, sowie auch von der Terminproblematik bei Handwerkerfirmen. Neben den genannten Aufwendungen sind im Bereich der Hausbewirtschaftung noch 27,7 T€ an Kosten angefallen (Vorjahr: 72,1 T€). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kosten für Umzüge und Entschädigungsleistungen an Mieter im Zusammenhang mit dem Leerzug von Bestandsobjekten. Außerdem sind von der Stadt Ginsheim-Gustavsburg Straßenbeiträge i.H.v. 32,6 T€ erhoben worden (Vorjahr: 15,4 T€).

Personalaufwand und -bestand

Zum 31.12.2022 waren im Durchschnitt 8 Vollbeschäftigte bei der KWG angestellt. Die letzte Neueinstellung war am 01.09.2021 im Bereich Regiebetrieb. Dies macht sich im Jahr 2022 nun voll bei den Personalkosten in diesem Bereich bemerkbar. Die seit dem 01.08.2020 beschäftigte Auszubildende hat ihre Ausbildung im Januar 2023 erfolgreich abgeschlossen. Neben den Vollbeschäftigten gibt es drei geringfügig Beschäftigte, die als Hausmeister tätig sind. Von diesen ist einer zum 01.10.2022 ausgeschieden, die Leistungen werden aber durch einen der anderen Hausmeister weitergeführt. Die gestiegenen Personalkosten im Verwaltungsbereich sind auf höhere Eingruppierungen der Bediensteten zurückzuführen.

Aufgliederung des Personalaufwands	31.12.2022	Vorjahr
- die Verwaltung	188.685,12 €	171.750,26 €
- den Regiebetrieb	205.893,51 €	182.813,03 €
- die Hausmeister	16.757,80 €	16.144,68 €
- Rückstellung Leistungsentgelt	- €	- €
- die Sozialen Abgaben	83.299,45 €	73.181,95 €
- die Aufwendungen für Altersversorgung	31.436,29 €	27.416,49 €
	<u>526.072,17 €</u>	<u>471.306,41 €</u>

3. Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft des Eigenbetriebes war zum Bilanzstichtag und während des Wirtschaftsjahres 2022 jederzeit gegeben. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen. Zum 31.12.2022 war bei Gegenüberstellung der flüssigen Mittel und kurzfristig realisierbaren Forderungen mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten ein Liquiditätsfehlbetrag von 70,1 T€ zu verzeichnen. Dies resultiert aus einem hohen Volumen an Rechnungen, deren Leistungszeitraum das Jahr 2022 betroffen hat, welche allerdings erst im Laufe des ersten Halbjahres 2023 ausgefertigt wurden. Insbesondere einzelne große Schluss- und Abschlagsrechnungen im Zusammenhang mit Investitionen fallen hier ins Gewicht. Der Liquiditätskreditrahmen, der im Jahr 2022 bis zu einer Höhe von 1.500,0 T€ bestand, musste trotz des Liquiditätsfehlbetrages zum Bilanzstichtag nicht beansprucht werden. Da sich ein Großteil der Fälligkeiten der kurzfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2022 auf die Zeitspanne des ersten Halbjahres 2023 erstreckt, konnten diese Verbindlichkeiten aus dem laufenden Cashflow stets bedient werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Als bedeutsamen finanziellen Leistungsindikator verwendet die KWG den Jahresüberschuss.

V. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2023

Die voraussichtliche Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023 erwartet einen Jahresüberschuss von 468,5 T€. Der Überschuss 2023 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Hier wird jedoch die Entwicklung der Instandhaltungskosten für laufende und größere Maßnahmen, auch in Abhängigkeit von Mieterwechseln, das Ergebnis positiv oder negativ beeinflussen. Die KWG hat ihren Wohnungsbestand überwiegend saniert, verfolgt aber weiterhin insbesondere bei den übrigen veralteten Objekten energetische Modernisierungsmaßnahmen. Durch die massiven Preissteigerungen bei Material und Dienstleistungen, in Verbindung mit dem Fachkräftemangel, können oft nicht mehr mehrere Projekte gleichzeitig abgewickelt werden, sondern müssen nach Dringlichkeit priorisiert werden. Für das Jahr 2023 steht der Neubau von 20 Wohneinheiten in der Stegstraße 27-29 im Fokus, sowie die Sanierung des Objektes Immanuel-Kant-Straße 31 mit 6 Wohneinheiten. Daneben sollen in mehreren Objekten moderne Heizungssysteme installiert werden. Budgets für andere Projekte und Grundstücksankäufe wurden eingeplant.

Aufgrund unseres Geschäftsmodells, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, erwarten wir außer der oben beschriebenen Preissteigerungen derzeit keine weiteren spezifischen (negativen) finanziellen Auswirkungen aus den wirtschaftlichen Folgen des Kriegsgeschehens in der Ukraine, die der grundsätzlichen Erreichung unserer Ziele für 2023 elementar im Wege stehen würden. Nachwirkungen aus der Corona-Pandemie sind ebenfalls nicht zu erwarten.

VI. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Die potenziellen Risiken bei der Bewirtschaftung, der Vermietung und der Verwaltung der Wohnungen bestehen aus vermehrten Erlösschmälerungen infolge von Leerständen sowie hohen, unvorhersehbaren Instandhaltungskosten. Aus der heutigen Sicht sind diese Risiken bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg - KWG nicht erkennbar.

Das erste Halbjahr des Jahres 2023 ist noch immer geprägt vom Kriegsgeschehen in der Ukraine und den damit zusammenhängenden wirtschaftlichen Auswirkungen. Auch wenn bedauerlicherweise noch kein rascher Friedensschluss in Aussicht steht, so hat sich doch die Lage an den Energie- und Rohstoffmärkten im Vergleich zum Vorjahr wieder etwas beruhigt. Obgleich die Preisschwankungen für Materialien des Bausektors nicht mehr so massiv sind wie noch ein Jahr zuvor, bewegen sich diese auf noch immer sehr hohem Niveau. Dies hat auch direkte Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der KWG, da vormals wirtschaftliche Pläne von Investitionen in den Bestand nicht mehr rentabel umsetzbar sind. Die Politik versucht, durch neue Förderprogramme und direkte Zuschüsse die Erstellung von dringend benötigtem Wohnraum trotz der immer schwierigeren Rahmenbedingungen zu erleichtern, was die KWG im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten weiterhin umsetzt. Die Konsequenz ist allerdings, dass mittelfristig das Tempo der Investitionen gedrosselt werden muss, denn nicht nur die stark gestiegenen Baukosten fallen ins Gewicht, gleichzeitig ist auch die Zeit der Niedrigzinsen vorbei. Die Waage zu halten zwischen der teuren Erstellung von Wohnraum, und diesen gleichzeitig für mittlere und geringe Einkommensklassen bezahlbar zu halten, ist die wohl größte Herausforderung für Wohnungsunternehmen in der heutigen Zeit. Die KWG setzt deshalb insbesondere darauf, möglichst viele der notwendigen Reparaturmaßnahmen durch eigenes Personal ausführen zu lassen. Dies reduziert in einem Umfeld des Handwerker mangels zum einen die Abhängigkeit von externen Betrieben, und stellt zum anderen den kontinuierlichen Erhalt des Wohnungsbestandes sicher. Die gestiegenen Energiepreise werden die Mieter im Rahmen der Verbrauchsabrechnungen zunehmend belasten, was bislang durch langfristige Versorgerverträge noch weitestgehend abgewendet werden konnte. Um auch zukünftig im Interesse der Mieter höhere Mietaufschläge zu vermeiden, unternimmt die KWG auch weiterhin alle Anstrengungen, um durch langfristige Verträge möglichst günstige Konditionen abzusichern. Die nach wie vor im Verhältnis sehr niedrige Quote an Mietrückständen oder gar -ausfällen eröffnet zum jetzigen Zeitpunkt allerdings keinen Grund zur Sorge.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist im Rhein-Main Gebiet nach wie vor ungebrochen, weshalb die KWG im Raum Ginsheim-Gustavsburg keine Probleme bei der Vermietung hat. Hier sehen wir auch im Rahmen der bestehenden Krisen kein Risiko.

Ginsheim-Gustavsburg, den 30.06.2023

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Die Betriebsleitung

Kühn

Hennig

Anger

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2022

Aktiva	€	€	31.12.2021 €
<u>A Anlagevermögen</u>			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00	164,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	56.166.527,23		56.307.469,63
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.014,17		163.014,17
3. Grundstücke ohne Bauten	590.320,48		251.331,92
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.370,51		46.782,51
5. Anlagen im Bau	0,00		550.442,28
6. Bauvorbereitungskosten	1.030.941,36		194.908,56
7. Geleistete Anzahlungen	<u>1.500.000,00</u>	<u>59.497.173,75</u>	<u>133.582,53</u>
Anlagevermögen insgesamt		59.497.173,75	57.647.695,60
<u>B Umlaufvermögen</u>			
<u>I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.676.426,35	1.803.875,06
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	21.538,83		20.765,83
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.695,09		1.302,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>135.811,38</u>	168.045,30	<u>43.554,60</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand	1.083,96		807,73
2. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>525.807,59</u>	526.891,55	<u>1.250.253,81</u>
<u>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
1. Geldbeschaffungskosten	78.257,00		85.145,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	<u>78.257,00</u>	<u>0,00</u>
Summe der Aktiva		<u>61.946.793,95</u>	<u>60.853.399,86</u>

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2022

Passiva

	€	€	31.12.2021 €
<u>A Eigenkapital</u>			
<u>I. Stammkapital</u>		1.050.000,00	1.050.000,00
<u>II. Rücklagen</u>			
1. Kapitalrücklage	1.845.105,32		1.845.105,32
2. Gewinnrücklage	<u>9.505.881,47</u>	<u>11.350.986,79</u>	<u>8.578.052,18</u>
<u>III. Gewinn / Verlust</u>			
Gewinn / Verlust des Vorjahres	1.007.829,29		1.164.130,31
Gewinnabführung/EK-Verzinsung Stadt GiGu	-80.000,00		-80.000,00
Zuführung zu Gewinnrücklage (VJ Zuführung)	-927.829,29		-1.084.130,31
Jahresgewinn / Jahresverlust	<u>741.795,62</u>	<u>741.795,62</u>	<u>1.007.829,29</u>
Eigenkapital insgesamt		13.142.782,41	12.480.986,79
<u>B Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		21.424,11	19.843,63
<u>C Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.445.268,57		43.182.696,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.560.649,11		2.695.698,72
3. Erhaltene Anzahlungen	1.876.178,68		1.810.146,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.239,37		40.722,81
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	850.251,70		623.305,32
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
		<u>48.782.587,43</u>	
Summe der Passiva		<u><u>61.946.793,95</u></u>	<u><u>60.853.399,86</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG
für die Zeit 01.01.2022 bis 31.12.2022**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		6.290.667,74	6.132.445,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		<u>40.538,09</u>	<u>33.335,64</u>
		6.331.205,83	6.165.781,23
2. Verminderung (i. V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-127.448,71	117.913,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		39.132,87	53.583,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		19.341,87	19.145,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	2.666.744,89		2.527.009,05
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>286.357,90</u>	<u>2.953.102,79</u>	<u>251.397,99</u>
6. Rohergebnis		3.309.129,07	3.578.015,90
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	411.336,43		370.707,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 31.436,29) (Vorjahr € 27.416,49)	114.735,74		100.598,44
		<u>526.072,17</u>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sach- anlagen		1.048.720,89	1.020.139,30
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		213.754,12	244.354,19
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>533.065,74</u>	<u>588.339,81</u>
12. Ergebnis nach Steuern		987.516,15	1.253.876,19
14. Sonstige Steuern		<u>245.720,53</u>	<u>246.046,90</u>
15. Jahresüberschuss		<u><u>741.795,62</u></u>	<u><u>1.007.829,29</u></u>

A N H A N G

zum

JAHRESABSCHLUSS 2022

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Sitz: Ginsheim-Gustavsburg

Adresse: Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Rechtsform: Eigenbetrieb der Stadt
Ginsheim-Gustavsburg

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Unter Berücksichtigung des § 22 EigBGes wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Vorschriften des HGB in Übereinstimmung mit den Anforderungen nach §§ 23 ff. des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung vom 09.06.1989 sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05. Juli 2021. In diesem Zusammenhang wurde auf den gesonderten Ausweis der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verzichtet. Abweichend zum Formblatt für Eigenbetriebe sind entsprechende Darlegungen in den Anhang aufgenommen worden und den sonstigen Angaben zu entnehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsmethoden
Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten. Zugänge der Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Tilgungs- und echte Finanzierungszuschüsse im Zusammenhang mit der Förderung von Baumaßnahmen werden erfolgsneutral von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Gegensatz dazu schlagen sich gewährte Zinszuschüsse erfolgswirksam als sonstige Erträge nieder. Im Zeitraum der Herstellung anfallende Fremdkapitalzinsen werden mit den Herstellungskosten laufend aktiviert.

Abschreibungen
Anlagevermögen

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung zeit-
anteiliger Abschreibungen von zur Zeit 33,33 %.

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode
unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von bis zu 80
Jahren. Bei Gebäuden mit Baujahr vor 1930, soweit modernisiert, wurde
eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren ab Beginn der
Geschäftstätigkeit am 01.01.1991 zugrunde gelegt. Nicht modernisierte
Gebäude mit Baujahr vor 1930 wurden bereits in früheren Jahren
vollständig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von modernisierten
Objekten wird bei wesentlicher Wertverbesserung neu bewertet.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der
linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von
Abschreibungssätzen zwischen 7,69 % und 33,33 % abgeschrieben.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 250,-- € bis 800,-- €
netto werden unter Wahrung der Aufzeichnungspflicht im Jahr der
Anschaffung voll abgeschrieben. Bei GWG unter 250,-- € netto entfällt
die Aufzeichnungspflicht. Ab 800,01 € netto erfolgt die Abschreibung
über die Nutzungsdauer gemäß AfA-Tabelle.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen	Die Unfertigen Leistungen, hier die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, wurden zu Herstellungskosten bewertet. Der Ausweis beinhaltet sowohl Fremdkosten als auch eigene Leistungen (Hauswartlöhne). Kosten für Leerstände wurden nicht aktiviert.
	Bei den Forderungen und den sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.
Bewertungsmethoden Flüssige Mittel	Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.
Bewertungsmethoden Rückstellungen	Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen.
Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird als besondere Anlage zum Anhang auf der nächsten Seite dargestellt.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwender-Software. Zum Bilanzstichtag waren diese vollständig abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von 1.676.426,35 € (Vorjahr 1.803.875,06 €) noch nicht abgerechnet; der entsprechende Ausweis erfolgt unter Position "Unfertige Leistungen".

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum 31.12.2022 in Höhe von 13.187,06 € (im Vorjahr 10.094,52 €). Dies sind ausschließlich Forderungen aus Vermietung.

Die "Rücklagen" haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2022 €	Einstellungen €	Entnahmen €	Stand 31.12.2022 €
Kapitalrücklage (Vorjahr)	1.845.105,32 (1.845.105,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.845.105,32 (1.845.105,32)
Gewinnrücklage (Vorjahr)	8.578.052,18 (7.493.921,87)	927.829,29 (1.084.130,31)	0,00 (0,00)	9.505.881,47 (8.578.052,18)

An die Stadt Ginsheim-Gustavsburg wurden gemäß Beschluss vom 17.11.2022 80,0 T€ vom festgestellten Jahresergebnis 2021 ausgeschüttet, der Rest i.H.v. 927,8 T€ wurde der Gewinnrücklage zugeführt.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	
- Prüfungskosten	9.877,00 €
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	2.850,00 €
- Sonstige Verwaltungskosten (Urlaub; Leistungsentgelt)	8.697,11 €

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Endstand	Buchwert	Buchwert	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
	01.01.2022				31.12.2022	01.01.2022			31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	v.H.	v.H.
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.917,36	0,00	0,00	0,00	4.917,36	4.753,36	164,00	0,00	4.917,36	0,00	164,00	3,34	0,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	72.060.607,09	7.335,76	203.095,31	1.082.760,45	72.947.607,99	15.753.137,46	1.030.270,96	2.327,66	16.781.080,76	56.166.527,23	56.307.469,63	1,41	77,00
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.525,46	0,00	0,00	0,00	163.525,46	511,29	0,00	0,00	511,29	163.014,17	163.014,17	0,00	99,69
3. Grundstücke ohne Bauten	251.331,92	32.079,96	0,00	306.908,60	590.320,48	0,00	0,00	0,00	0,00	590.320,48	251.331,92	0,00	100,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.920,57	24.159,47	11.261,39	0,00	183.818,65	124.138,06	19.029,47	5.719,39	137.448,14	46.370,51	46.782,51	10,35	25,23
5. Anlagen im Bau	551.185,82	529.732,80	0,00	-1.080.918,62	0,00	743,54	-743,54	0,00	0,00	0,00	550.442,28	0,00	0,00
6. Bauvorbereitung	194.908,56	837.874,63	0,00	-1.841,83	1.030.941,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.030.941,36	194.908,56	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	133.582,53	1.673.326,07	0,00	-306.908,60	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	133.582,53	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	73.530.979,31	3.104.508,69	214.356,70	0,00	76.421.131,30	15.883.283,71	1.048.720,89	8.047,05	16.923.957,55	59.497.173,75	57.647.695,60	1,37	77,85

Hinweis: In den Zugängen der Positionen "Anlagen im Bau", "Bauvorbereitung" und "Geleistete Anzahlungen" sind Eigenleistungen i.H.v. 37.392,50 € enthalten. Außerdem wurden Fremdzinsen während der Bauzeit i.H.v. 1.740,87 € aktiviert. Diese entfallen ausschließlich auf die Position "Anlagen im Bau".

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

<u>Verbindlichkeiten</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>Restlaufzeit</u>			<u>davon gesichert</u>
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 5 Jahre €	€
- gegenüber Kredit- instituten (Vorjahr)	43.445.268,57 (43.182.696,53)	3.055.362,32 (1.807.613,73)	40.389.906,25 (41.375.082,80)	33.741.433,62 (35.443.372,50)	0,00 (0,00)
- gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	2.560.649,11 (2.695.698,72)	39.386,91 (41.137,69)	2.521.262,20 (2.654.561,03)	2.256.187,87 (2.486.507,95)	0,00 (0,00)
- Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.876.178,68 (1.810.146,06)	1.876.178,68 (1.810.146,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
- aus Vermietung (Vorjahr)	50.239,37 (40.722,81)	50.239,37 (40.722,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
- aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	850.251,70 (623.305,32)	701.624,97 (601.196,44)	148.626,73 (22.108,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	48.782.587,43 (48.352.569,44)	5.722.792,25 (4.300.816,73)	43.059.795,18 (44.051.752,71)	35.997.621,49 (37.929.880,45)	0,00 (0,00)

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" werden aufgelaufene Zinsen und Tilgungen in Höhe von € 119.161,06 (Vorjahr € 106.094,37) ausgewiesen.

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr € 701,90) ausgewiesen.

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in Höhe von € 2.560.649,11 (Vorjahr € 2.695.698,72) enthalten.

Unter den "Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen" sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in Höhe von € 157.867,59 (Vorjahr € 27.911,74) enthalten, davon € 129.930,82 mit Restlaufzeit über einem Jahr, sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem städtischen Eigenbetrieb Servicebetrieb Bauhof - SBB in Höhe von 56.523,32 (Vorjahr € 79.720,59).

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

- Miete für Mietwohnungen	4.245.793,38 €
- Miete für Garagen	77.672,00 €
- Miete für Stellplätze	63.372,00 €
- Miete für Tiefgaragen-Stellplätze	49.230,00 €
- Miete für Gewerbeeinheiten	32.878,44 €
- Umlagen für Heizung + Warmwasser	504.149,97 €
- Umlagen Wasser + sonst. Betriebskosten	1.311.305,59 €
- Pacht	6.266,36 €
Summe	<u>6.290.667,74 €</u>

D. Sonstige Angaben

Gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis in der Bilanzposition

Verbindlichkeiten 2.560.649,11 € (im Vorjahr 2.695.698,72 €)
Verbindlichkeiten 157.567,59 € (im Vorjahr 27.911,74 €)
Forderungen 995,38 € (im Vorjahr 0,00 €)

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Vermögensgegenstände

Gegenüber dem Eigenbetrieb Servicebetrieb Bauhof - SBB bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis in der Bilanzposition

Verbindlichkeiten 56.523,32 € (im Vorjahr 79.720,59 €)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Insgesamt bestehen gegenüber der Stadt und deren Eigenbetrieben Verbindlichkeiten zum 31.12.2022 i.H.v. 2.775.040,02 € (im Vorjahr 2.803.331,05 €). Forderungen bestehen zum Stichtag i.H.v. 995,38 € (im Vorjahr keine). Den wesentlichen Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt machen die zur Finanzierung und Förderung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen gewährten städtischen Darlehen aus. Der Erfüllungsbetrag zum Stichtag ergibt sich aus den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (s.o.). Die Verzinsung der Darlehen orientiert sich an den Konditionen von erhaltenen Förderprogrammen der KfW oder Landesmitteln. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist eine Restzahlung für ein von der Stadt erhaltenes Grundstück in Höhe von 129.930,82 € enthalten. Die Zahlung ist erst nach vollständiger Erschließung fällig, die von der Stadt bis zum 31.12.2025 geschuldet wird.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	1,0	0,0
Technische Mitarbeiter	2,0	0,0
Gewerbliche Mitarbeiter	5,0	2,75
	<u>8,0</u>	<u>2,75</u>

Die seit dem 01.08.2020 beschäftigte Auszubildende hat im Januar 2023 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.

Unter Berufung auf § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Betriebsleitervergütung verzichtet.

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten für die Teilnahme an den Sitzungen in 2022 insgesamt eine Aufwandsentschädigung von 1.847,50 €. Durch die verspätete Abrechnungserstellung seitens der Stadtverwaltung musste dieser Aufwand im Jahr 2023 verbucht werden.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde eine Rückstellung in Höhe von 9.877,00 € gebildet. Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen des Abschlussprüfers wurden in 2022 nicht

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG wurde ein unbefristeter Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung vom 01.08.2005 abgeschlossen. Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG führt diese Geschäftsbesorgung mittels Wahrnehmung der Position eines Betriebsleiters aus. Die Geschäftsbesorgung wurde um den Bereich "Rechnungswesen" erweitert, zum 01.06.2018 erfolgte eine Erweiterung um den Bereich Mietenbuchhaltung. Die Verwaltungsaufwendungen werden jährlich abgerechnet. Die Vergütungssätze werden jährlich neu festgelegt. Die Aufwendungen 2022 in Höhe von 274,7 T€ sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Position "Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen" erfasst. Mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG besteht ein Mietvertrag für die Nutzung der Büroeinheit in der Bouguenais Allee 8, OT Ginsheim.

Seit dem 01.11.2016 besteht ein Mietvertrag mit dem Eigenbetrieb Servicebetrieb Bauhof über die Räumlichkeiten des Regiebetriebes auf dem Gelände des SBB, Außerhalb des Ortes 27 in 65462 Ginsheim-Gustavsburg.

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen einer Absichtserklärung zwischen dem Kreis Groß-Gerau, der Stadt Ginsheim-Gustavsburg und der Kommunalen Wohnungsgesellschaft ein Grundstückstauschgeschäft vereinbart, welches im Jahr 2022 vollzogen wurde. Gemäß Vereinbarung wurde das zuvor bebaute und durch die KWG bereinigte Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 20 an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg übergeben, welche dieses wiederum dem Kreis Groß-Gerau zu Zwecken des Schulbetriebes zur Verfügung stellen sollte. Im Tausch bekam die KWG von der Stadt Ginsheim-Gustavsburg das unbebaute und noch zu erschließende Grundstück Frankfurter Straße / Unter dem Holzweg. Letztgenanntes Grundstück ist größer als das abgegebene Grundstück, weshalb die KWG der Stadt noch einen anteiligen Ausgleichsbetrag in Form einer Restzahlung schuldet. Nach Vermessung des neu erhaltenen Grundstücks beläuft sich diese Restzahlung auf 129.930,82 €, welche gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg zum 31.12.2022 als Verbindlichkeit zu bilanzieren war. Die Fälligkeit der Zahlung an die Stadt ist erst zu dem Zeitpunkt gegeben, zu welchem die Erschließung des Grundstücks erfolgt ist. Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg schuldet diese gemäß Absichtserklärung. Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung kann noch nicht verbindlich angegeben werden, wann die Erschließung erfolgen wird.

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Eigenbetrieb nach dem 31.12.2022 waren nicht zu verzeichnen. Zu den Auswirkungen des Ukrainekriegs verweisen wir auf die Darstellung im Lagebericht.

Betriebsleitung

Norbert Kühn	Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Karl Heinz Hennig	Oberamtsrat
Gregor Anger	Verwaltungsangestellter

Betriebskommission

Eintritt

Austritt

Thorsten Siehr - Vorsitzender	Bürgermeister	ab 15.06.2022
Carsten Nickel, SPD - Stellvertreter seit 29.03.2023	Angestellter im öffentl. Dienst	
Frank Zimmer, Personalrat	Verwaltungsfachangestellter	
Viktor Sirko, Personalrat	Arbeiter	
Dietmar Kraft, CDU - (Stellvertreter bis 14.06.2022)	Technischer Angestellter	
Anja Nillius, Freie Wähler	Industriekauffrau	
Herta Rethorn, Bündnis 90/Die Grünen	Krankenschwester	
Verena Biale, Bündnis 90/Die Grünen	Angestellte	
Erich Klein, sachkundiger Bürger	Angestellter	

neue Mitglieder

Sabine Silbermann, sachkundige Bürgerin	Krankengymnastin	ab 13.05.2022
Michael Schulz, SPD	Angestellter	ab 15.06.2022
Doris Rendel, Freie Wähler	Rentnerin	ab 14.10.2022

ehemalige Mitglieder

Peter Rinderspacher, sachkundiger Bürger	Rentner	bis 12.05.2022
Thies Puttnins-von Trotha - ehem. Vorsitzender	ehem. Bürgermeister	bis 14.06.2022
Albrecht Marufke, Freie Wähler	Dipl.-Ingenieur Maschinenbau i.R.	ab 12.05.2021 bis 13.10.2022

In 2022 trat Herr Rinderspacher auf eigenen Wunsch zurück und an seine Stelle wurde Frau Sabine Silbermann gewählt. Ebenfalls trat Herr Albrecht Marufke zurück und an seine Stelle trat Frau Doris Rendel. Der Vorsitzende Herr Puttnins-von Trotha wurde von Herrn Siehr als neuem Bürgermeister zum 15.06.2022 abgelöst. Für Herrn Siehr ist von der SPD Herr Michael Schulz in die Betriebskommission nachgerückt.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 741.795,62 € festzustellen und abzüglich der zu beschließenden Eigenkapitalverzinsung in die Gewinnrücklage einzustellen. Über die Ausschüttung wird im Rahmen des Ergebnisverwendungsbeschlusses für das Jahresergebnis 2022 entschieden.

Ginsheim-Gustavsburg, den 30.06.2023

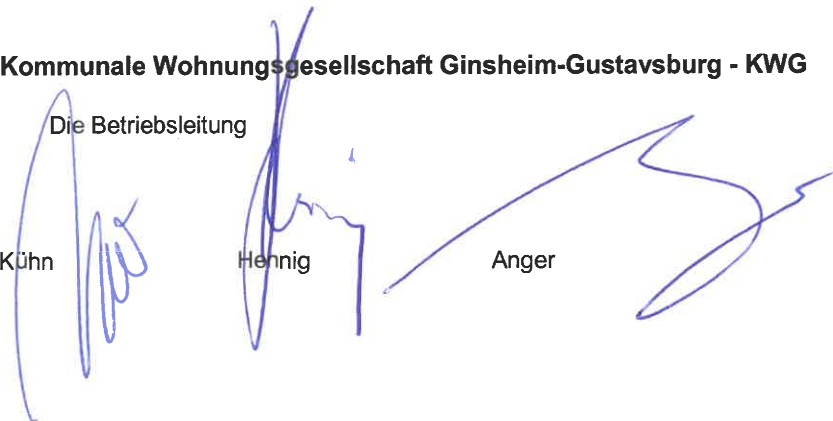
Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Die Betriebsleitung

Kühn

Hennig

Anger



Bericht der Betriebskommission

Die Betriebskommission hat die Betriebsleitung regelmäßig überwacht. Die Betriebsleitung hat die Betriebskommission mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Im Wirtschaftsjahr 2022 fanden insgesamt acht Sitzungen der Betriebskommission statt, in denen alle erforderlichen Beschlüsse gemäß § 8 der Betriebssatzung gefasst wurden. Die nach den Bestimmungen des § 10 der Betriebssatzung der Stadtverordnetenversammlung obliegenden Beschlussfassungen wurden von der Betriebskommission vorbereitet.

Der von der Betriebsleitung aufgestellte Jahresabschluss mit Lagebericht und Erfolgsübersicht für das Wirtschaftsjahr 2022 ist durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Frank Schwed, Partner der Prüfungsgesellschaft "Schwed Labudda PartGmbH WPG" aus Wiesbaden, geprüft worden.

Die Betriebskommission hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KWG vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Die Betriebskommission empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag der Betriebsleitung über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Betriebskommission bedankt sich bei der Betriebsleitung und den Mitarbeiter/-innen der KWG für die geleistete Arbeit sowie bei der Stadtverordnetenversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ginsheim-Gustavsburg, den 12.10.2023

Der Vorsitzende der Betriebskommission

Thorsten Siehr
(Bürgermeister)