

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG
Petrinistraße 47, 97080 Würzburg

Der Vorstand der Würzburger Wohnungsgenossenschaft erstattet
für das Geschäftsjahr 2021 folgenden

B e r i c h t

Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

In der im Juni 2022 veröffentlichten Prognose prognostiziert das ifo-Institut für das Jahr 2022 ein Wirtschaftswachstum von 2,5 Prozent. Im folgenden Jahr 2023 soll das BIP um 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr steigen. Die meisten anderen

Institute, die im Juni eine Prognose veröffentlicht haben, sind deutlich pessimistischer. Durch den Krieg in der Ukraine sind die Prognosen für die deutsche Wirtschaft schwierig.

In der Wirtschafts(zwischen)prognose Sommer 2022 wird davon ausgegangen, dass die Wirtschaft in der EU 2022 um 2,7 % und 2023 um 1,5 % wachsen wird. Für das Euro-Währungsgebiet steht ein Wachstum von 2,6 % im Jahr 2022 zu erwarten, das im Jahr 2023 auf 1,4 % zurückgehen dürfte. Den Projektionen zufolge wird die jährliche durchschnittliche Inflationsrate im Jahr 2022 auf einen historischen Höchststand von 7,6 % im Euro-Währungsgebiet und 8,3 % in der EU klettern, bevor sie 2023 auf 4,0 % bzw. 4,6 % sinkt.

Arbeitsmarkt

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %).

Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2021 von durchschnittlich 5,9 Prozent im Vorjahr auf 5,7 Prozent gesunken. In Würzburg waren im Dezember 2021 2.416 Menschen arbeitssuchend. Insgesamt liegt die Arbeitslosenquote in Würzburg für das Jahr 2021 mit 3,8 Prozent aber weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

Konsum

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Coroneinbruch entfernt waren (-5,8 %).

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum

Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Die Preise für Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich spürbar. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5 %).

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreientwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4 %).

Immobilienbranche

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen. Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %).

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs, um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Die Genossenschaft

Organe

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 konnte infolge der COVID-19-Pandemie nicht im Kalenderjahr 2020 durchgeführt werden und wurde am 24.7.2021 nachgeholt. Die Mitgliederversammlung befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2019.

Die ordentliche Mitgliederversammlung zur Behandlung der Regularien des Geschäftsjahres 2020 wurde am 23.9.2021 durchgeführt.

Aufsichtsrat

	<u>Letzte Wahl durch Mitglieder- versammlung</u>	<u>Aufsichtsrat bis Mitglieder- versammlung</u>
Moritz Krämer-Nüttel, Vorsitzender	2019	2022
Erik Ohlenschlager, stellvertr. Vorsitzender	2019	2022
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	2019	2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 neun gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und sieben 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 zwei Prüfungen durchgeführt.

Vorstand

	<u>Letzte Wahl durch Mitglieder- versammlung</u>	<u>Vorstand bis Mitglieder- versammlung</u>
Udo Buchardt	2021	2024
Sebastian Cichon	2019	2022
Andreas Schaub	2021	2023
Georg Jeschke (bis 30.6.2021)		

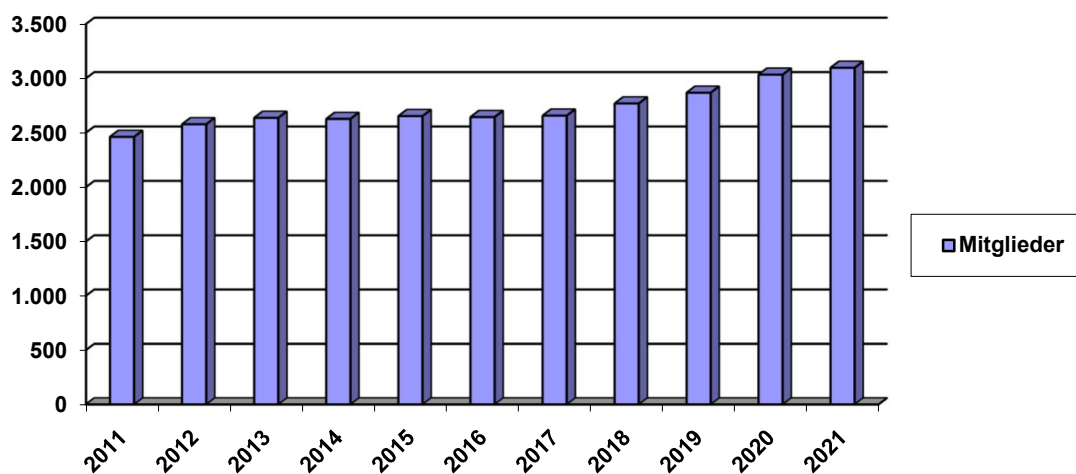
Im Kalenderjahr 2021 hat sich der Vorstand zu 40 Sitzungen getroffen, um die Geschäfte der Genossenschaft zu führen.

Mitgliederbewegungen und Geschäftsguthaben

Im Geschäftsjahr 2021 entwickelten sich die Anzahl der Mitglieder und Geschäftsanteile wie folgt:

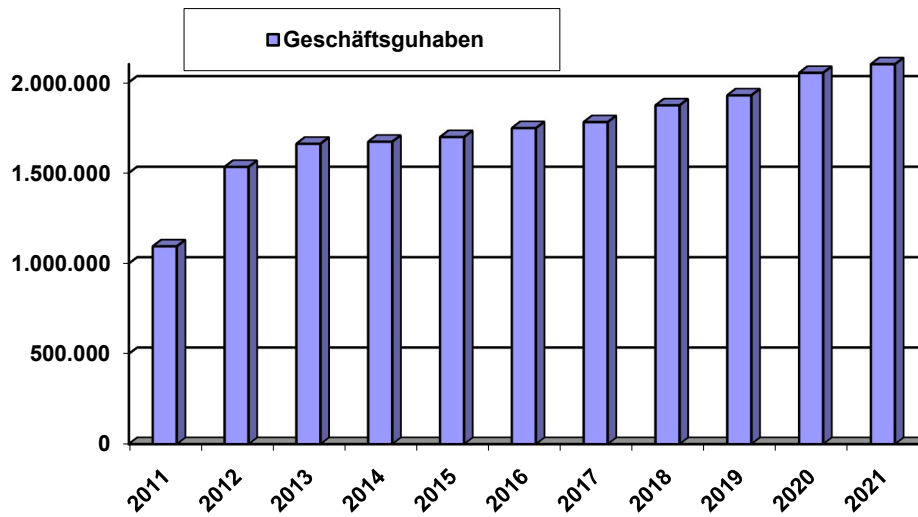
	Anzahl Mitglieder	Gezeichnete Anteile
Stand 1.1.2021	3.034	13.014
+ Zugänge 2021	159	619
./. Abgänge 2021	96	235
Stand 31.12.2021	3.097	13.398

Entwicklung der Mitglieder:



Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 59.520,00 auf insgesamt € 2.076.690,00 erhöht.

Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum jeweiligen Bilanzstichtag:



Geschäftstätigkeit

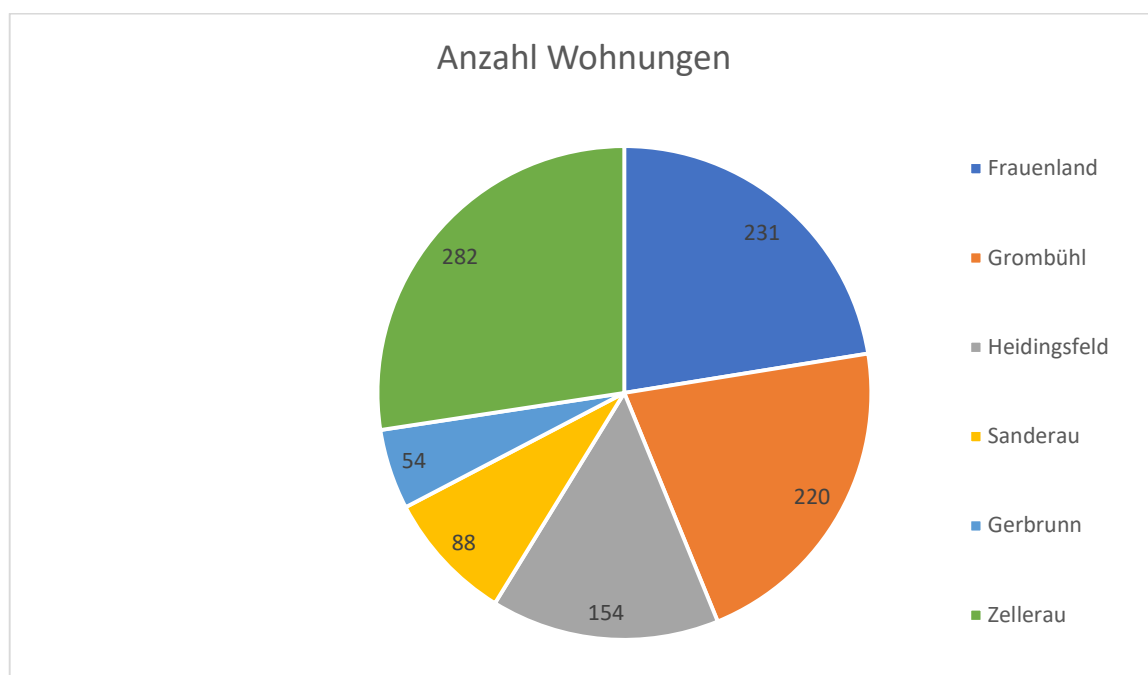
Bestandsangaben

Die Genossenschaft besitzt zum 31.12.2021

137 Häuser mit 1.029 Wohnungen, 294 Garagen und Boxen,
212 Abstellplätze, Fahrrad und Rollatorboxen sowie 11 sonstige Einheiten

mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 71.050 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 70 Grundstückspartellen, die als Erbbaurecht ausgegeben sind.

Einnahmen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Mieterträge (nach Erlösschmälerungen) in Höhe von T€ 6.244,6 (Vj.: T€ 5.460,4) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 6.838,1 (Vj.: T€ 6.256,0).

Die Sollmieten für Wohnungen haben sich um T€ 559,1 auf T€ 6.075,6 erhöht. Die Erhöhung ist insbesondere auf die ganzjährige Auswirkung der im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellten Neubaumaßnahmen Norbert-Glanzberg-Straße 10-16 sowie den Mietanpassungen im Berichtsjahr und im Vorjahr zurückzuführen.

Die durchschnittliche Grundmiete für unsere Wohnungen betrug im Jahr 2021 € 6,52 pro m² (Vj.: € 6,09 pro m²).

Die Erlösschmälerungen (T€ 65,7), die Forderungsausfälle (T€ 7,4) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 3,1) betragen zusammen 1,1 % (Vj.: 0,7 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.

Die Erlösschmälerungen sind überwiegend modernisierungsbedingt.

Im abgelaufenen Jahr waren insgesamt 76 Mieterwechsel (Vj.: 55) zu verzeichnen, was einer Fluktuationsquote von 7,4 % entspricht (Vj.: 5,3 %).

Zum 31.12.2021 betrug die Leerstandsquote 1,0 %.

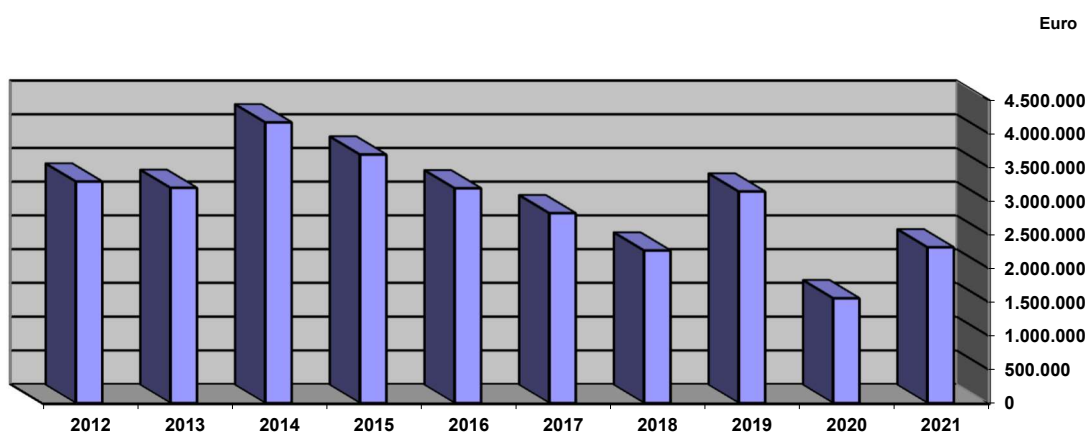
Außerdem wurden aus der Bewirtschaftung der Erbbaurechtsgrundstücke Erbbauzinsenerträge in Höhe von T€ 91,7 (Vj.: T€ 92,5) erzielt.

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Jahr 2021 wurde der Bestand zukunftsorientiert und nachhaltig entwickelt und bewirtschaftet. Ziel ist der Erhalt der Attraktivität unseres Hausbesitzes zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit.

Im Geschäftsjahr 2021 fielen dafür Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 2.304,5 an.

Entwicklung Instandhaltungsaufwendungen:



Bei Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechen, wird bei Mieterwechsel eine sogenannte „Wohnungseinzelmodernisierung“ durchgeführt. Diese Wohnungseinzelmodernisierungen umfassen in der Regel die Erneuerung der Heizungs- und Sanitärinstallation, der Elektroinstallation, der Bodenbeläge sowie die Montage neuer Türen. Weiter wird in diesem Zusammenhang versucht, Barrieren in der Wohnung - insbesondere im Badzimmer - zu beseitigen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 29 Wohnungen nach Mieterwechsel und drei Wohnungen – auf Wunsch des Mieters – im bewohnten Zustand modernisiert. Die Kosten hierfür beliefen sich auf insgesamt rd. T€ 1.102,0.

Die weiteren Instandhaltungsaufwendungen fielen insbesondere für die Erneuerung der Garagentore in den Stadtteilen Grombühl und Sanderau (T€ 137,0) sowie die Fassadensanierungen an den Anwesen Rotkäppchenweg 2, 4 (T€ 35,0) und Wittelsbacher Str. 22, 24, 26 (T€ 44,0) an.

Für allgemeine laufende Reparaturarbeiten in Wohnungen, Treppenhäusern und Außen- und Gemeinschaftsanlagen wurden insgesamt T€ 987,5 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. Die Arbeiten umfassen die Erneuerung der Grünflächen und Gehwege sowie die erstmalige Anlage eines Kinderspielplatzes mit Sitzgelegenheiten im Freien. Außerdem sollen nach dem Abriss der bisherigen 18 Garagen insgesamt 22 Carports (davon acht mit E-Ladesäule) und 14 Stellplätze im Freien erstellt werden, um die angespannte Parksituation in dem Wohnviertel zu entlasten.

Für diese Maßnahme wurden zum 31.12.2021 Kosten in Höhe von T€ 371,8 aktiviert. Die Fertigstellung und Vermietung der Carports und Stellplätze sind für Herbst 2022 vorgesehen.

Die Genossenschaft plant in den Geschäftsjahr 2023 – 2025 das Gebäude Wittelsbacherstr. 13 ,15, 17 abzureißen und anschließend einen Ersatzneubau zu erstellen. Im Jahr 2021 wurde hierfür eine Machbarkeitsstudie mit sechs Architekturbüros durchgeführt und sich für die Entwürfe des Architekturbüros Brückner & Brückner aus Würzburg entschieden. Insgesamt fielen bis zum 31.12.2021 Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 81,5 an.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Vermögensstruktur:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	41.032,4	89,6	41.555,5	91,2
Sonstige kurzfristige Aktiva	4.783,8	10,4	4.003,4	8,8
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	45.816,2	100,0	45.558,9	100,0

Kapitalstruktur:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenmittel	23.652,6	51,6	22.451,3	49,3
Langfristiges Fremdkapital	20.529,7	44,8	20.625,0	45,3
Sonstige kurzfristige Passiva	1.633,9	3,6	2.482,6	5,4
Gesamtkapital/Bilanzsumme	45.816,2	100,0	45.558,9	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 257,3 erhöht.

Auf der **Vermögensseite** haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen des Berichtsjahres verringert. Die angefallenen Nachtragskosten für die Norbert-Glanzberg-Straße, die Kosten für die Neuanlage- und -gestaltung des Innenhofes Friedrichstraße/Sedanstraße und für den geplanten Neubau in der Wittelsbacherstraße werden dadurch nicht sichtbar.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ist insbesondere auf gestiegene Flüssige Mittel und Unfertige Leistungen zurückzuführen, denen geringere Sonstige Vermögensgegenstände gegenüberstehen.

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

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals ist insbesondere auf die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen sowie erhaltenen Tilgungszuschüssen zurückzuführen. Die Darlehensvalutierungen im Berichtsjahr werden dadurch nicht sichtbar.

Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich im Wesentlichen aufgrund stichtagsbedingt gesunkener Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen,

geringeren sonstigen Rückstellungen sowie den im Vorjahr zugeordneten vorzeitigen Darlehensrückzahlungen.

Das bilanzielle Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt 51,9 % (Vj.: 49,3 %) der Bilanzsumme.

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

Zum 31.12.2021 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 3.149,9.

Finanzlage

Kapitalflussrechnung für das Jahr 2021:

	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 1.1.2021		2.639,3
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.412,9	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-56,0	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-19,1	1.377,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.2021		3.977,1

Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.140,3	1.464,7
Betriebsergebnis	1.140,3	1.464,7
Sonstiger Bereich	343,9	435,9
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.484,2	1.900,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-78,3	-49,8
Jahresüberschuss	1.405,9	1.850,8

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 324,4 verringert.

Der Rückgang ist insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen, gestiegene Abschreibungen auf den Hausbesitz sowie Personal- und Sachkosten zurückzuführen. Die gestiegenen Sollmieten werden dadurch nicht sichtbar.

Das Ergebnis im sonstigen Bereich resultiert insbesondere aus dem Verkauf eines Erbbaurechtsgrundstücks, Erträge aus Erbbauzinsen und verschiedenen Kostenerstattungen. Den Erträgen stehen insbesondere Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verwaltungskosten für Erbbaurechte gegenüber. Außerdem wurden diesem Bereich sonstige einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge zugeordnet.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

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

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

Durch die mittelfristig 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

Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken betreibt die Genossenschaft ein regelmäßiges Risikomanagement durch zeitnahe Prolongationen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung von Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung 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 weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2022 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 Investitionskostenmehrunge auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden.

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 niedrigen

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 Frage der Umlagefähigkeit von CO₂-Preisen oder von Kabelgebühren könnte die Genossenschaft finanziell belasten. Zukünftige Erhöhungen von Energiehaus-Standards sind mit wirtschaftlichem Mehraufwand sowie Mieterbelastungen verbunden, die ohne entsprechende Förderung schwer zu bewältigen sind.

Für die Genossenschaft waren für 2021 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.

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.

Ausblick

Die Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG ist ein zuverlässiger Partner auf dem Wohnungsmarkt im Stadtgebiet Würzburg. Wir werden auch weiterhin unsere Mieter und Mitglieder mit gutem und zeitgemäßem Wohnraum zu fairen Mieten versorgen können.

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

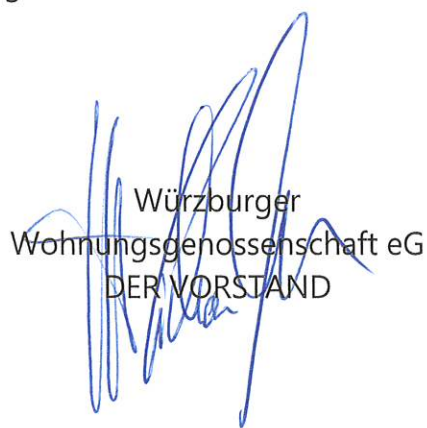
Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig 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 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, 8.9.2022


Würzburger
Wohnungsgenossenschaft eG
DER VORSTAND

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung



Würzburger
Wohnungsgenossenschaft
[1918]

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände...		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.041.420,93		40.952.432,35
Grundstücke ohne Bauten	365.444,98		365.444,98
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter...	76.233,59		76.775,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	44.122,31		61.040,09
Anlagen im Bau.....	371.826,59		0,00
Bauvorbereitungskosten.....	81.530,12	40.980.578,52	35.762,57
Anlagevermögen insgesamt.....		40.980.578,52	41.491.455,55
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	711.877,91		586.566,70
Andere Vorräte.....	17.422,67	729.300,58	24.325,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	7.580,71		7.194,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	191,07		801,34
Sonstige Vermögensgegenstände.....	55.806,38	63.578,16	733.006,88
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....		3.977.134,48	2.639.315,41
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten...		65.571,61	76.202,50
Bilanzsumme.....		45.816.163,35	45.558.867,55

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	25.110,00		35.030,00
der verbleibenden Mitglieder.....	2.076.690,00	2.101.800,00	2.017.170,00
Kapitalrücklage		54.080,00	51.360,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	1.038.345,00		1.008.585,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 29.760,00 (Vj.: € 44.562,00)			
Bauerneuerungsrücklage.....	1.982.000,00		1.982.000,00
Andere Ergebnisrücklagen.....	17.878.669,82	20.899.014,82	17.169.008,48
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: € 36.491,34 (Vj.: € 0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 673.170,00 (Vj.: € 1.710.000,00)			
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr....		0,00	91.936,32
Bilanzgewinn		702.931,78	96.207,02
Eigenkapital insgesamt.....		23.757.826,60	22.451.296,82
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....	1.237.620,00		1.170.582,00
Sonstige Rückstellungen.....	361.072,15	1.598.692,15	699.347,18
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	7.703.087,51		12.493.600,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	11.626.470,01		7.106.772,22
Erhaltene Anzahlungen.....	768.061,46		687.942,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	21.974,03		23.105,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	252.986,11		902.216,67
Sonstige Verbindlichkeiten.....	83.857,33	20.456.436,45	18.761,78
davon aus Steuern: € 65.486,27 (Vj.: € 6.375,37)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.359,27 (Vj.: € 8.614,69)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.208,15	5.241,48
Bilanzsumme		45.816.163,35	45.558.867,95

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	6.838.072,64		6.255.950,65
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	91.659,33	6.929.731,97	92.503,30
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		125.311,21	14.409,54
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		1.925,00	14.610,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		440.251,80	470.767,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....		3.371.313,27	2.517.567,56
Rohergebnis.....		4.125.906,71	4.330.673,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	698.298,00		650.285,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung..... davon für Altersversorgung € 0,00 (Vj.: € 19.178,88)	156.002,87	854.300,87	157.141,21
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		942.185,22	792.801,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		241.539,76	236.096,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		37,89	684,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		476.397,62	479.964,33
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		78.348,55	49.804,42
Ergebnis nach Steuern.....		1.533.172,58	1.965.263,89
Sonstige Steuern.....		127.310,80	114.494,87
Jahresüberschuss.....		1.405.861,78	1.850.769,02
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebn isrücklagen.....		702.930,00	1.754.562,00
Bilanzgewinn.....		702.931,78	96.207,02

Anhang
des
Jahresabschlusses 2021

der
Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG
Petrinistraße 47
97080 Würzburg



A. Allgemeine Angaben

Die Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Würzburg und ist beim Amtsgericht Würzburg unter GenR 136 eingetragen.

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

Die Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich erhaltener Investitions- und Tilgungszuschüsse sowie planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt. Bei umfassend sanierten Objekten wird die Restnutzungsdauer entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer um 20 bis 35 Jahre verlängert und neu festgelegt.

Die Herstellungskosten der Gebäude (einschließlich Nachaktivierungen) beinhalten eigene Architektenleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden mit 1,25% vorgenommen.

Der im Jahr 2011 erstellten Außenanlage am Anwesen Ulrichstraße 4, dem im Jahr 2014 errichteten Spielplatz am Grasweg 2, 4, 6, 8 und der im Jahr 2020 fertiggestellten Außenanlage an der Norbert-Glanzberg-Straße 10, 12, 14, 16 wird jeweils eine Nutzungsdauer von 20 Jahren beigemessen.

Besondere Betriebseinrichtungen werden mit 5% abgeschrieben.

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 1,87 % (Stand Monatsende 12/2021). Lohn- und Gehalts- sowie Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,00 % 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 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge Abgänge € €	Stand 31.12.2021 €	Stand 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2020 €	
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 grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.895.997,71 *	29.029,21	28.331,75	0,00	0,00	59.896.695,17	18.943.565,36 *	924.090,40	12.331,24	50,28	19.855.274,24	40.041.420,93	40.952.432,35
Grundstücke und grundstücksgleiche 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	0,00	365.444,98	365.444,98
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	76.775,56	0,00	541,97	0,00	0,00	76.233,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.233,59	76.775,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.141,83	11.568,34	48.742,48	0,00	0,00	236.967,69	213.101,74	18.094,82	38.351,18	0,00	192.845,38	44.122,31	61.040,09
Anlagen im Bau	0,00	336.064,02	0,00	35.762,57	0,00	371.826,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	371.826,59	0,00
Bauvorbereitungskosten	35.762,57	81.530,12	0,00	0,00	35.762,57	81.530,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.530,12	35.762,57
	60.648.122,65	458.191,69	77.616,20	35.762,57	35.762,57	61.028.698,14	19.156.667,10	942.185,22	50.682,42	50,28	20.048.119,62	40.980.578,52	41.491.455,55
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	60.654.758,09	458.191,69	77.616,20	35.762,57	35.762,57	61.035.333,58	19.163.302,54	942.185,22	50.682,42	50,28	20.054.755,06	40.980.578,52	41.491.455,55

*) Abweichung gegenüber dem Stand zum 31.12.2020 aufgrund unzutreffender manueller Anpassungen im Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020.

2. Zuschüsse in Höhe von € 16.000,00 sind im Posten Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte baukostenmindernd berücksichtigt.
3. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 711.877,91 (Vorjahr: € 586.566,70) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
4. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.
5. Die Differenz der Rückstellungswerte für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag in Höhe von € 101.465,00. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

6. 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	7.703.087,51	1.018.463,39	2.505.686,54	4.178.937,58	7.703.087,51	GPR
<i>Vorjahr</i>	<u>12.493.600,99</u>	<u>1.841.334,75</u>	<u>3.261.979,82</u>	<u>7.390.286,42</u>	<u>12.493.600,99</u>	<u>GPR</u>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.626.470,01	434.271,02	1.823.231,19	9.368.967,80	11.626.470,01	GPR
<i>Vorjahr</i>	<u>7.106.772,22</u>	<u>187.391,18</u>	<u>859.115,57</u>	<u>6.060.265,47</u>	<u>7.106.772,22</u>	<u>GPR</u>
Erhaltene Anzahlungen	768.061,46	768.061,46				
<i>Vorjahr</i>	<u>687.942,65</u>	<u>687.942,65</u>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.974,03	21.974,03				
<i>Vorjahr</i>	<u>23.105,76</u>	<u>23.105,76</u>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.986,11	252.986,11				
<i>Vorjahr</i>	<u>902.216,67</u>	<u>902.216,67</u>				
Sonstige Verbindlichkeiten	83.857,33	83.857,33				
<i>Vorjahr</i>	<u>18.761,78</u>	<u>18.761,78</u>				
Gesamtbetrag	20.456.436,45	2.579.613,34	4.328.917,73	13.547.905,38	19.329.557,52	
<i>Vorjahr</i>	<u>21.232.400,07</u>	<u>3.660.752,79</u>	<u>4.121.095,39</u>	<u>13.450.551,89</u>	<u>19.600.373,21</u>	
* 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 € 394.828,03 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten, die den Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks mit dem Erbbaurecht eines Dritten betreffen.
2. Aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von € 37,89. Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen resultierten Zinsaufwendungen in Höhe von € 98.639,00.

E. Sonstige Angaben

1. Aus laufenden Bauvorhaben für eine Maßnahme bestehen zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende finanzielle Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf rd. € 547.500,00. Dem stehen ausreichende Eigenmittel gegenüber.
2. Das Treuhandsammelkonto für Mietkautionen, welches getrennt vom Vermögen der Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG angelegt wurde, weist zum 31.12.2021 einen Kontostand von € 485.998,82 (Vorjahr: € 476.372,02) aus.
3. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 26 (Vorjahr 26) Arbeitnehmer. Die Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	
Hausmeister		10
Reinigungskräfte		4

4. Mitgliederbewegung:

Anfang 2021	3.034
Zugang 2021	159
Abgang 2021	96
Ende 2021	3.097

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 59.520,00 €.

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:


Sebastian Cichon
Georg Jeschke (bis 30.6.2021)
Andreas Schaub
Udo Buchardt (ab 23.9.2021)

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 8. September 2022

Der Vorstand



(Udo Buchardt)

(Sebastian Cichon)

(Andreas Schaub)



Würzburger
Wohnungsgenossenschaft
[1918]