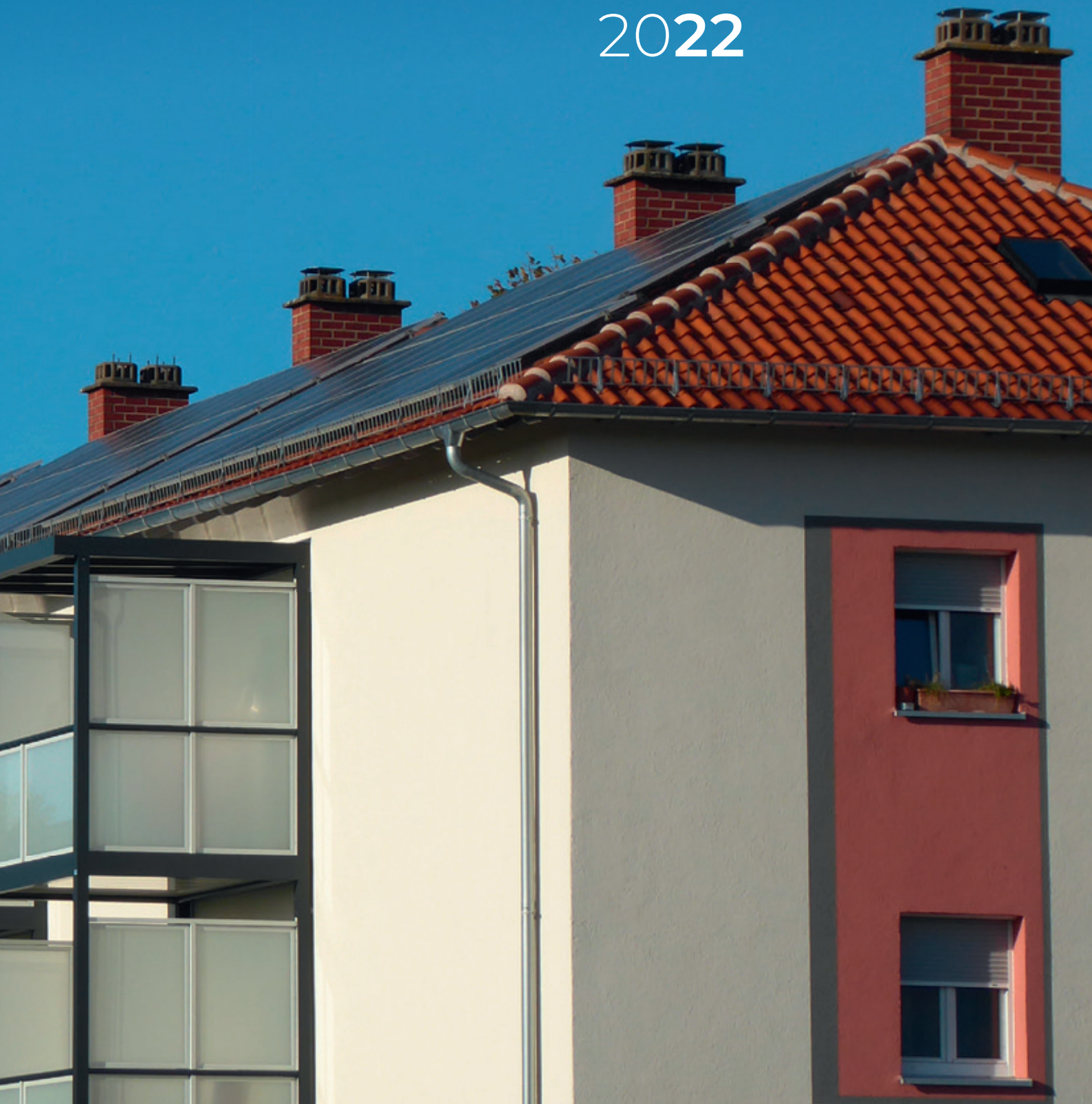




# GESCHÄFTSBERICHT

---

## 2022





GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT SPEYER  
EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

# GESCHÄFTSBERICHT 2022

■ IMPRESSUM

---

## **Herausgeber**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG  
Burgstraße 40, 67346 Speyer

## **Redaktion**

Oliver Pastor, Claudia Conrad

## **Fotos**

Stefanie Stork,  
Klaus Venus (S. 27/38/39,50/51),  
Stadtberatung Dr. Sven Fries  
(S. 5, 8, 9, 10, 53)

## **Gestaltung und Lektorat**

Stadtberatung Dr. Sven Fries  
Standort Rheinland-Pfalz  
Landauer Straße 58, 67346 Speyer

## **Druck und Verarbeitung**

Druckmedien • Scantech GmbH  
Heinrich-Hertz-Weg 5  
67346 Speyer

# INHALT

## ■ BERICHT DES VORSTANDS

Vorwort	Seite 4
Die GBS in Zahlen	Seite 6
Genossenschaftliche Gemeinschaft	Seite 8
Ausblick 2023	Seite 12

## ■ LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens	Seite 18
2. Geschäftsverlauf	Seite 19
3. Darstellung der Lage	
3.1. Ertragslage	Seite 28
3.2. Vermögenslage	Seite 29
3.3. Finanzlage	Seite 30
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite 31
4. Risiko- und Chancenbericht	
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 32
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	Seite 36
5. Prognosebericht	Seite 37

## ■ JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz	Seite 40
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 42
3. Anhang	Seite 43

## ■ BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats	Seite 52
---------------------------	----------



Balkonmontage in der Krummäcklerstraße 10-24



BERICHT DES  
VORSTANDS

■ Das vergangene Jahr war von einer Menge Herausforderungen geprägt. Auf bundespolitischer Ebene herrschte ein großer Veränderungswille. Zunächst stand nachhaltig bezahlbarer Wohnraum im Fokus. Es sollten pro Jahr 400.000 Wohneinheiten in Deutschland entstehen. Nach einem Chaos in der Fördermittellandschaft des Bundes folgte ein Krieg in Europa. In der Folge ergab sich eine weiterreichende Energiekrise. Dies führte unter anderem zum Mangel und Preisanstieg bei Baumaterialien und zu einer verringerten Handwerkerverfügbarkeit, potenziert durch die Nachwirkungen der Coronapandemie. Gepaart mit neuen Zielen im Klimaschutz wurden alle ursprünglichen politischen Pläne verworfen und der Schwerpunkt liegt nun im Energieträgerwechsel und der energetischen Optimierung der Bestandsobjekte in Deutschland. Die Neubauförderung ist drastisch reduziert und aufgrund umfangreicher energetischer Vorgaben kaum mehr abrufbar. Gleichzeitig steigen die Bauzinsen im Bereich des Fremdkapitals. Der Neubau in Deutschland – vor allem im Umfeld der sozialen Wohnungswirtschaft – steht nahezu still. Die Erwartungen unserer Mitglieder sind hoch und berechtigt. Vordergründiges Ziel ist es, unsere Genossenschaft durch die modernen Krisen unserer Zeit zu bringen. Somit stellen wir uns den makroökonomischen Veränderungen, gehen aktiv damit um und wollen unserer unternehmerischen und gesellschaftlichen Verantwortung gerecht bleiben.

Die GBS hat sich im Jahr 2022 stabil entwickelt. Wir waren stets für unsere Mieterinnen und Mieter da. Wir haben umfangreiche Sanierungstätigkeiten in unserem Bestand umgesetzt und somit einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion geleistet. Wir sind unserer Verpflichtung als verlässlicher Partner der Wohnungswirtschaft in Speyer durch eine umfassende Quartiersarbeit gerecht geworden. Monetär konnte die GBS trotz negativer Rahmenbedingungen ihre Umsatzerlöse und letztlich den handelsrechtlichen Wert des Unternehmens erneut um 2,5 Prozent steigern. Der Jahresüberschuss liegt planmäßig bei 492.000,00 Euro. Die Eigenkapitalquote sinkt leicht auf 37,8 Prozent. Insgesamt wurden rund 6,4 Mio. Euro in den Bestand investiert.

„Vordergründiges Ziel ist es, unsere Genossenschaft durch die modernen Krisen unserer Zeit zu bringen.“

Unsere Durchschnittsmiete von 5,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt weiterhin im unteren Mietpreissegment. Laut aktuellem Mietspiegel der Stadt Speyer reichen die Netto-Kaltmieten von 4,35 bis zu 16,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Da ist es nicht verwunderlich, dass die Nachfrage nach unseren Wohneinheiten weiterhin um sechs Prozent gestiegen ist. Im Durchschnitt bewarben sich im Jahr 2022 jeweils 37 Mitglieder auf freie Wohnungen und Einfamilienhäuser. Insgesamt 542 Mitglieder bemühten sich mindestens einmal aktiv um eine ausgeschriebene Wohnung. Aufgrund der hohen Nachfrage entsteht kein marktaktiver Leerstand. Die Leerstandsquote von 0,5 Prozent basiert lediglich auf unseren leerstehenden Wohneinheiten, die sich zum Stichtag in einer umfangreichen Einzelmodernisierung befanden.

Nach monatelanger Verhandlung und Beratung konnte im Sommer 2022 die wohl größte Investition in der Geschichte der Baugenossenschaft besiegelt werden: Die GBS kaufte vom Bauträger GeRo in Rülzheim 49 noch zu errichtende Wohneinheiten in der Straße Am Rabensteinerweg. Die Bezugfertigkeit ist zum Winter 2025 geplant. Mit einem weiteren Grundstücksankauf im Baugebiet Am Russenweiher, in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserer mittlerweile kernsanierten und energetisch optimierten Wohnsiedlung „Am Germansberg“, haben wir zudem unser Potenzial für die Schaffung neuen Wohnraums erweitert. Zusammen mit unserem Grundstück im Langensteinweg, dem bereits über ein abgeschlossenes Umlegungsverfahren zugeprochenen Grundstück in der Krummackerstraße und

unseren Bemühungen an der Entwicklung Am Rabensteinerweg besteht die Möglichkeit, unseren Bestand um mehr als 120 Wohneinheiten zu erhöhen. Doch aufgrund der heutigen eher ungünstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau müssen viele Gegebenheiten für uns sprechen, damit eine Umsetzung im Bereich des bezahlbaren Wohnens möglich wird.

Trotz der enormen Investitionen zur Schaffung neuem Wohnraums wollen wir auch weiterhin eine energetische Optimierung unserer Bestandsgebäude sowie den Energieträgerwechsel bestehender Wärmeversorgungsanlagen forcieren. Es gilt folglich Maßnahmen einzuleiten und Instrumente einzusetzen, um eine ambitionierte, klimafreundliche, aber vor allem auch sozialverträgliche Energiewende zu erreichen. Dabei wird die Konzentration auf die Reduzierung der Erdgasabhängigkeit gelenkt. Da der Wärmebedarf unseres Bestandes derzeit zu 77 Prozent durch Erdgas gedeckt wird, haben wir eine der größten Herausforderungen zu stemmen, die die Genossenschaft vermutlich in den letzten Jahrzehnten leisten musste. Zielsetzung ist es, perspektivisch gänzlich unabhängig von fossilen Brennstoffen zu sein.

An dieser Stelle gebührt ein besonderer Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Nur mit Ihrer Hilfe und tatkräftigen Unterstützung konnten die Unternehmensziele erreicht werden. Neben dem umfangreichen Tagesgeschäft wurde in vielen Sonderprojekten das Know-how unter Beweis gestellt und an der erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft mitgewirkt. Vielen Dank für Ihren beispielhaften Einsatz. Wir sind stolz auf jeden Einzelnen und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

---

## Der Vorstand



Oliver Pastor

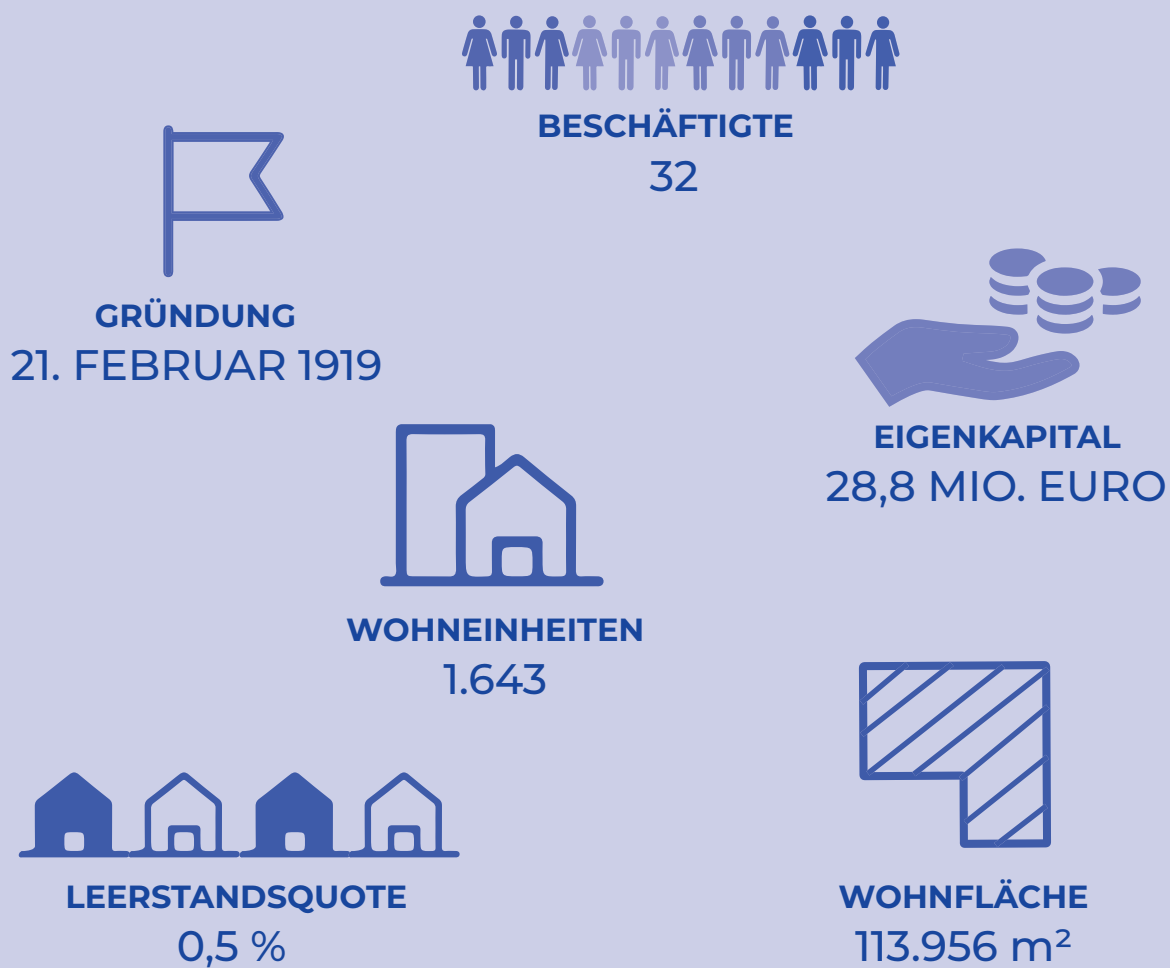


Bernd Reif



JR Rolf S. Weis

**BERICHT DES VORSTANDS**  
DIE GBS IN ZAHLEN\*







**GESCHÄFTSGUTHABEN**  
10,8 MIO. EURO



**Ø GRUNDMIETE**  
5,98 EURO



**FLUKTUATIONSRATE**  
5,1 %



**BILANZSUMME**  
76,0 MIO. EURO



**JAHRESÜBERSCHUSS**  
0,5 MIO. EURO



**MITGLIEDER**  
7.058

\*Stand 31.12.2022

## BERICHT DES VORSTANDS

# GENOSSENSCHAFTLICHE GEMEINSCHAFT

Während der Coronapandemie war es aufgrund der Beschränkungen und Maßnahmen zur sozialen Distanzierung schwieriger, Gemeinschaft zu fördern und aufrechtzuerhalten. Viele Menschen waren isoliert und hatten weniger Möglichkeiten, sich mit anderen zu treffen und soziale Kontakte zu pflegen. Allerdings gab es auch positive Entwicklungen: Viele Menschen zeigten sich solidarisch und versuchten, sich gegenseitig zu unterstützen, insbesondere vulnerable Gruppen wie ältere Menschen und Menschen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Es entstanden neue Formen der Zusammenarbeit und der gegenseitigen Hilfe, vor allem auch mit Unterstützung des Nachbarschaftsvereins der GBS.

Insgesamt hatte die Pandemie sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Gemeinschaft. Obwohl die soziale Distanzierung eine Herausforderung darstellte, nahmen die Solidarität und die Zusammenarbeit in vielen Fällen zu, was möglicherweise langfristige Auswirkungen auf die Förderung von Gemeinschaft innerhalb unserer Genossenschaft haben wird.

Letztlich trat am 20. März 2022 ein neues Infektionsschutzgesetz in Kraft. Es sah nur noch Basisschutzmaßnahmen gegen das Coronavirus vor. Masken- und Testpflicht entfielen weitgehend. Veranstaltungen konnten in gewohnter Weise wieder stattfinden. Seitdem entwickelt sich die genossenschaftliche Gemeinschaft nahezu einschränkungsfrei weiter.

Der Nachbarschaftsverein unter Leitung von Karin Hille-Jacoby fokussierte seine Arbeit anschließend sofort wieder auf die Gemeinschaftsförderung mit Präsenzvorhaben. So fanden sich zu Frühlingsbeginn vier engagierte Familien, die eine kleine Beetfläche neben unserem PikoPark zu bewirtschaften begannen. Des Weiteren konnte nach zwei Jahren Pause im Juli wieder das Familien- und Kinderfest „Voll was los“ auf dem Berliner Platz stattfinden, an dem sich der Nachbarschaftsverein aktiv beteiligte: Er war mit vielen Spielideen für die Kleinsten und für Jugendliche mit einem Stand dabei. Im weiteren Verlauf des Sommers 2022 entstand in Kooperation mit PABLO Kulturhaus e. V. ein Ferienangebot, bei dem die teilnehmenden Kinder unter anderem Kappen, T-Shirts und Taschen bedrucken konnten. Letztlich war der Kochbus der Landesinitiative „Rheinland-Pfalz isst besser“ im September beim Jugendcafé Speyer-West vor Ort und brachte den Jugendlichen eine gesunde und nachhaltige Ernährung näher.

Über das Jahr hinweg konnten zudem altbewährte Veranstaltungen wie der Frühstückstreff oder auch der



Oben: Entspannte Nachbarschaft – Aufsichtsratsmitglied Karl-Heinz Brech (rechts) und seine „Treppenhocker“ in der Eugen-Jäger-Straße

Unten: Norbert Soike pflegt die Blumenrabatte – auch zur Freude seiner Nachbarn

„Obwohl die soziale Distanzierung eine Herausforderung darstellte, nahmen Solidarität und Zusammenarbeit in vielen Fällen zu.“

After-Work-Treff stattfinden, wenn auch leider nicht so oft wie vor der Pandemie. Darüber hinaus fand am 23. Juli 2022 ein selbstorganisiertes Nachbarschaftsfrühstück auf dem Gelände des PikoParks statt. Im Übrigen erhielt die PikoPark-Idee im September 2022 den DW-Zukunftspreis. Damit hat die GBS neben fünf weiteren Initiativen und Wohnungsunternehmen eine hohe Auszeichnung der Wohnungswirtschaft für das innovative Parkkonzept gewonnen, das naturnahe Lebensräume für Tiere und Begegnungsorte für Menschen gleichzeitig schafft.

Im Bereich der neu sanierten Gebäude im Quartier „Am Germansberg“ sollen die kürzlich neu errichteten KFZ-Stellplätze eingegrünt und die Grün- und Freiflächen naturnaher gestaltet werden. Gleichzeitig werden Bereiche zum Spielen und Verweilen angelegt. Die Mieterschaft hatte weitreichende Mitgestaltungsmöglichkeiten. Bei einer Mieterversammlung am 12. Juli 2022 wurde das Konzept vorgestellt. Weiterhin werden unter anderem auf der rückwärtigen Rasenfläche Sitzplätze, Spielangebote für Kleinkinder und eine naturnahe Bepflanzung in den Randzonen ergänzt. Im kommenden Jahr werden eine Eingrünung der KFZ-Stellplatzanlagen und die Einrichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge schrittweise umgesetzt. Durch diese identitätsstiftenden Maßnahmen entsteht folglich eine weitere Freifläche zur Förderung des genossenschaftlichen Gemeinschaftssinnes.

Letztlich hat der russische Überfall auf die Ukraine am 24. Februar 2022 enorme Auswirkungen auf die Gesellschaft in Deutschland und somit auch auf unsere besondere Gemeinschaft. Einige Mitglieder mit russischen Wurzeln fühlen sich möglicherweise stigmatisiert oder beleidigt, wenn sie mit dem Konflikt in Verbindung gebracht werden. Der Konflikt hat auch zu intensiven politischen Debatten in Deutschland geführt, insbesondere im Hinblick auf die Beziehungen zu Russland und die Auswirkungen des Konflikts auf die Sicherheit in Europa. Es gibt unterschiedliche Meinungen darüber, wie Deutschland und Europa

auf den Konflikt reagieren sollten. Diese Meinungsverschiedenheiten können zu Zerwürfnissen zwischen Menschen führen.

Dennoch konnte eine große humanitäre Hilfsbereitschaft wahrgenommen werden. Neben der Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge in bei uns wohnenden Familien wurde Geld und Material gesammelt, um den Menschen in der Ukraine zu helfen, die von den Folgen des Krieges betroffen sind. Bei Bedarf wollen wir Hilfsmaßnahmen nach unseren Möglichkeiten unterstützen, damit unsere besondere Gemeinschaft durch den Konflikt keinen dauerhaften Schaden nimmt.

## VERTRETERWAHL

Die Amtszeit unserer derzeitigen Vertreterinnen und Vertreter endete satzungskonform nach Abschluss der ordentlichen Vertreterversammlung 2022. Aufgrund der anhaltenden Coronapandemie und zum Schutz aller Mitglieder und Mitarbeiter hatte sich der Wahlvorstand dazu entschieden, von der persönlichen Wahl in unseren Geschäftsräumen abzusehen und die Wahl erstmals nur in Form einer Briefwahl anzubieten. Um diese Möglichkeit in Anspruch nehmen zu können, war bereits in der ordentlichen Vertreterversammlung 2021 eine umfassende Änderung der Wahlordnung beschlossen worden.

Konzentrierte Arbeit: Insgesamt 22.495 Stimmen gilt es nach der Briefwahl zu erfassen



### Vertreterinnen und Vertreter fassen einen Beschluss



Die Wahl fand im Zeitraum vom 14. Februar bis 2. Mai 2022 statt. Nach Auszählung von 1.124 gültigen Wahlbriefen und 22.495 Stimmen standen die 93 Vertreterinnen und Vertreter sowie 27 Ersatzvertreterinnen und -vertreter fest. Seit dem 23. Juni 2022 sind die gewählten Vertreterinnen und Vertreter im Amt. Dieses endet mit der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Dies erfolgt voraussichtlich im Juni 2027 für das Geschäftsjahr 2026.

Die neu gewählten oder im Amt bestätigten Vertreterinnen und Vertreter übernehmen die wichtige Aufgabe, Bindeglied zwischen den Mitgliedern und der Bau-genossenschaft zu sein. Sie haben stets ein offenes Ohr für die Wünsche, Anregungen sowie Interessen unserer Mitglieder und setzen sich für deren Belange ein. Folglich haben sie sowohl die Möglichkeit als auch die Aufgabe, aktiv und nach demokratischen Grundsätzen die GBS mitzugestalten. Die Vertreterinnen und Vertreter wählen den Aufsichtsrat und beschließen unter anderem über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Verwendung des Bilanzgewinns und entlasten jährlich Aufsichtsrat und Vorstand.

### VERTRETERVERSAMMLUNG 2022

Am 22. Juni 2022 fand die ordentliche Vertreterversammlung traditionsgemäß in der Stadthalle Speyer statt – unter freiwilliger Berücksichtigung der 3G-Regel damit vorbeugend pandemiekonform. Von insgesamt 83 eingeladenen Vertreterinnen und Vertretern waren 58 Stimmberechtigte erschienen.

Nachdem der Aufsichtsratsvorsitzende Walter Feiniler die Sitzung eröffnet und einige Regularien abgehandelt hatte, richtete die Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer, Stefanie Seiler, ein persönliches Grußwort an die Anwesenden. Das Gremium fasste im weiteren Verlauf einstimmig Beschluss über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020, die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 in Höhe von 268.442,45 Euro als Dividendenausschüttung. Danach entlasteten die Vertreterinnen und Vertreter den Aufsichtsrat und Vorstand ebenfalls einstimmig. Schließlich bestätigte das Genossenschaftsparlament die Aufsichtsratsmitglieder Frank Arbogast, Karl-Heinz Brech und Martin Flörchinger in ihrem Amt. Deren Amtszeit beträgt satzungskonform drei Jahre und endet mit dem Schluss der ordentlichen Vertreterversammlung im Jahr 2025.

In einer konstituierenden Sitzung wurde als Aufsichtsratsvorsitzender Walter Feiniler gewählt, seine Stellvertretung übernimmt Rudolf Müller. Christa Berlinghoff ist Schriftführerin und wird von Karl-Heinz Brech vertreten. Ebenso wurden die Mitglieder des Prüfungs- und Bauausschusses festgelegt.

---



Neue Balkone verändern das Gesicht der Krummäckerstraße 10-24

„Klimaschutz ist für die Wohnungswirtschaft eines der vordringlichsten Themen.“

#### KLIMASCHUTZ

■ Klimaschutz ist für die Wohnungswirtschaft eines der vordringlichsten Themen. Das Gelingen der Energiewende hängt maßgeblich von der Dekarbonisierung des Gebäudesektors ab. Angesichts der drastisch zunehmenden Dynamik des Klimawandels zeichnet sich bereits ab, dass der ordnungspolitische Druck auf den Gebäudesektor im Allgemeinen und die Wohnungswirtschaft im Besonderen zunehmen wird. Im Pariser Abkommen wurde völkerrechtlich verbindlich festgehalten, die Emissionen so zu senken, dass die Erderwärmung auf einen Wert kleiner als 2 °C begrenzt werden kann. Die Verpflichtung wurde im deutschen Klimaschutzgesetz in der Novelle von 2021 als Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Es bedarf daher zukünftig mehr denn je größter Anstrengungen, um den Treibhausgas-Ausstoß bis 2030 von derzeit rund 120 auf 67 Millionen Tonnen Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) zu reduzieren und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand umzusetzen. Hierfür bedarf es eines im Vergleich zu den üblichen wohnungswirtschaftlichen Investitionszyklen schnelleren energieeffizienten und klimafreundlichen Umbaus des Gebäudebestands sowie einer vollständigen erneuerbaren Energieversorgung. Die Situation stellt eine bedeutende Herausforderung im Gebäudesektor dar, zumal durch den stetig steigenden CO<sub>2</sub>-Preis für fossile Brennstoffe, der zum Teil auch von der GBS getragen werden muss, eine enorme finanzielle Mehrbelastung entsteht. Aus den Rahmenbedingungen des kurzen verbleibenden Zeitraums, der begrenzten Möglichkeit zur Rekapitalisierung und der wechselhaften ordnungspolitischen Vorgaben ergibt sich die Notwendigkeit, eine Klimastrategie zu entwickeln. Diese soll als Grundlage des unternehmerischen Handelns dienen.

Für das Jahr 2021 wurden erstmalig die Treibhausgasemissionen erfasst, mit folgenden Ergebnissen: Der Bestand der GBS wurde überwiegend in den 20er bis 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet, ergänzt durch vereinzelte Neubauaktivität in den Folgejahren. Insgesamt 91 der 155 Objekte unterliegen dem Denkmal- beziehungsweise Ensembleschutz. In die unteren Effizienz-Klassen G und H lassen sich lediglich jeweils drei Objekte einordnen, die überwiegende Mehrzahl mit insgesamt 65 Objekten befindet sich Baualterklassen-

typisch im Bereich der Klasse E. Diese Klasse ist im Vergleich zum bundesdeutschen Mehrfamilienhaus-Durchschnitt deutlich überrepräsentiert. Der Großteil der Emissionen ergibt sich aus Heizung und Erzeugung von Warmwasser mit Erdgas. Der Energieträger Erdöl trägt nur noch zu circa vier Prozent zu den Treibhausgasemissionen bei. Zudem hat der Stromverbrauch einen deutlichen Anteil in Höhe von neun Prozent. Hervorzuheben ist, dass im Jahr 2021 bereits rund 253 Megawattstunden Strom über die Photovoltaik-Anlagen erzeugt und eingespeist werden konnten, wodurch 82 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart wurden. Insgesamt lag die Gesamtemission bei 3,1 Tausend Tonnen. Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche werden im Durchschnitt 26 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Jahr ausgestoßen. Der Energiebedarf liegt bei 134 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Beide Werte liegen im Branchenvergleich, wie in den Grafiken dargestellt, im Mittelfeld. Hier bestätigen sich unsere umfangreichen Anstrengungen der vergangenen Jahre bei der energetischen Sanierung und dem Energieträgerwechsel in unserem Bestand.

Im Rahmen einer Klimastrategiebildung für unsere Baugenossenschaft soll nun für die Gebäude, die aktuell den Zielwert der CO<sub>2</sub>-Emissionen überschreiten, und auch insbesondere die Gebäude, die den Mindesteffizienzstandards, wie sie in der Novelle der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) definiert werden, nicht mehr entsprechen, eine Planung für die Sanierung und Finanzierung derselben erstellt werden. Eine solche Planung soll bis zum Jahr 2045 darstellen, wie die Klimaziele erreicht werden können. Für Gebäude, deren Bedarfswert jährlich deutlich über 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter liegt, ist eine energetische Modernisierung erforderlich. Dies trifft auf etwa die Hälfte der Gebäude zu. Die Notwendigkeit des Energieträgerwechsels ergibt sich für 148 der 155 berücksichtigten Einheiten. Unter Anwendung durchschnittlicher Kostensätze ergibt sich ein Aufwand in Höhe von insgesamt 34,0 Mio. Euro für die energetischen Sanierungspakete sowie zwischen 4,4 und 6,9 Mio. Euro für einen Energieträgerwechsel. Es gilt an dieser Stelle jedoch deutlich infrage zu stellen, ob wir diese Investitionshöhen im laufenden Geschäft gestemmt bekommen. Die Hoffnung liegt auf hohen

öffentlichen Fördermitteln. Es zeichnet sich ab, dass die derzeitige Bundesregierung einen künftigen Schwerpunkt hierauf legen wird.

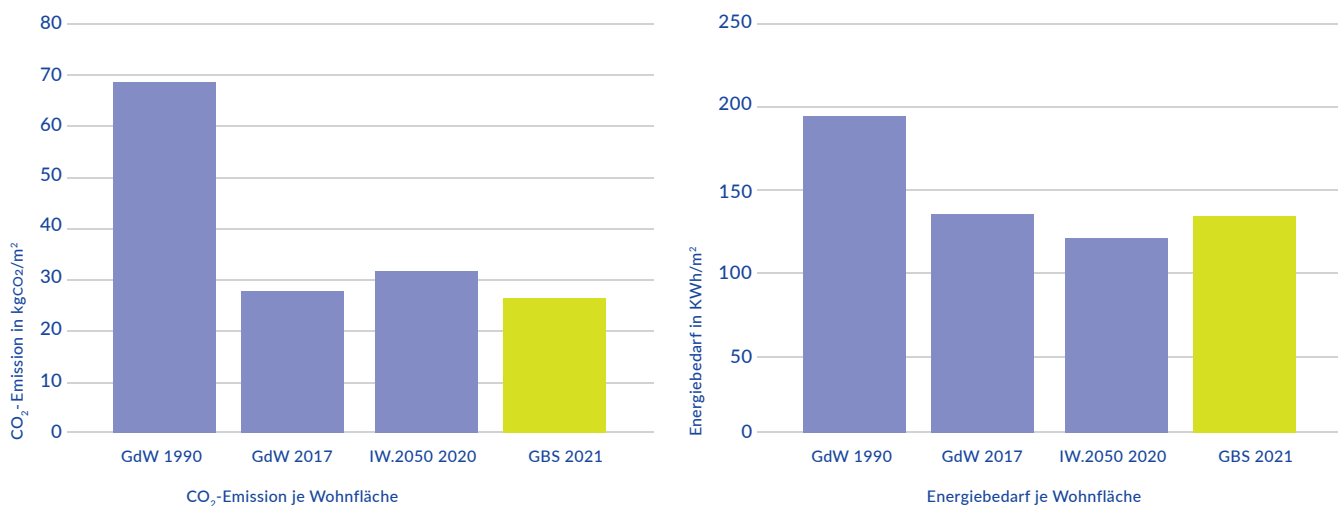
Ein Umdenken für das Erreichen der Klimaschutzziele ist unumgänglich. Mit Offenheit gegenüber neuen Technologien werden diese Ziele maßgeblich beeinflusst. Neben dem Ausbau von traditionellen Solaranlagen können gerade im denkmalgeschützten Bereich beispielhaft innovative Lösungen wie Dachziegel zum Einsatz kommen, die Strom erzeugen, ohne dass eine Störung des Ensembles und somit ein Konflikt mit dem Denkmalschutz entsteht. Gerade in solchen Quartieren können auch energieerzeugende Neubauten in Innenhöfen eine klimagerechte Energieversorgung für die umliegenden Gebäude sicherstellen. Eine Neuausrichtung des Mieterstrommodells ist jedoch erforderlich, um solche Maßnahmen wirtschaftlich positiv umsetzen zu können. Aber auch die Power-to-X-Technologie kann dabei unterstützen, da überschüssig produzierter Strom gespeichert und dann zur Verfügung gestellt wird, wenn die Sonne einmal nicht scheint. Im Zusammenhang mit einer ständigen Quartiersentwicklung können auch Dach- und Fassadenbegrünungen, Flächenentsiegelungen mit anschließender Begrünung oder die Erweiterung des urbanen Gartenbaus einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten – ebenso wie die Bereitstellung verschiedenster klimafreundlicher Mobilitätslösungen, welche zu einer erheblichen CO<sub>2</sub>-Reduktion führen.

Bernd Reif und Oliver Pastor präsentieren die neue Stromtankstelle vor der Geschäftsstelle



Für das Jahr 2023 sind umfangreiche Maßnahmen geplant, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu minimieren. So soll das Objekt in der Peter-Drach-Straße 33 saniert werden und es erfolgen umfangreiche Vorplanungen für eine im Jahr 2024 geplante energetische Optimierung und Erweiterung des Gebäudes Conrad-Hist-Straße 19–23 a. Weiter intensivieren wir unsere Anstrengungen beim Energieträgerwechsel. Der Altbauteil unseres Objektes im Ziegelofenweg sowie zwölf Wohneinheiten in der Josef-Schmitt-Straße 6–12 sollen an die Fernwärme angeschlossen werden. Bislang erfolgt hier die Wärmeerzeugung über Erdgas.

Abbildung: CO<sub>2</sub>-Emission und Energiebedarf des GBS-Bestandes im Vergleich.



#### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich für die soziale Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren gravierend verschlechtert. Da sie sich auf den Bereich der Wohnraumversorgung konzentriert, der sich vor allem auch an Menschen mit niedrigem Einkommen oder besonderen Bedürfnissen richtet, ist dies außerordentlich gravierend. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben deshalb einen erheblichen Einfluss auf die Fähigkeit der Wohnungswirtschaft, ihre Ziele zu erreichen, allem voran erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen. Es ist wichtig, dass die Regierung und andere Interessengruppen die Auswirkungen dieser Rahmenbedingungen auf die Wohnungswirtschaft erfassen und Maßnahmen ergreifen, um den sozialen Wohnungsbedarf zu decken.

Die GBS versteht ihren Auftrag und stellt zu sozialverträglichen Mieten Wohnraum zur Verfügung. Im Zuge vieler Einzelmaßnahmen wird in den eigenen Wohnungsbestand investiert. Über viele Jahre hinweg werden jährlich fünf bis sechs Millionen Euro dafür eingesetzt. Beispielhaft allein 4,5 Mio. Euro für die Gesamtanierung des Quartiers „Am Germansberg“ sowie zuletzt rund 400.000 Euro im Speyerer Westen in der August-Becker-Straße und am Torbogen in der Friedrich-Ebert-Straße. Darüber hinaus werden hohe Summen in die jährlich rund 20 Wohnungen und Einfamilienhäuser investiert, die im Zuge eines Mieterwechsels einer grundhaften Sanierung unterzogen werden. Aber auch für die Schaffung neuen Wohnraums sind Finanzierungen zu stemmen, die Größenordnungen unterliegen, die die Genossenschaft bislang noch nicht aufbringen musste. Um auch für diese Objekte künftig Mietpreise aufrufen zu können, die sich in einem für uns gewohnten Umfeld bewegen, ist ein hoher Einsatz von Eigenkapital erforderlich. Aber auch für die energetische Optimierung unseres Altbestandes mit dem gesellschaftspolitischen Ziel der Klimaneutralität im Gebäudesektor sind enorme Geldmittel erforderlich.

Um den von der Baugenossenschaft gewohnten Standard beibehalten zu können, ist die Mitwirkung aller Baugenossinnen und Baugenossen vonnöten. Der Vorstand hat deshalb einstimmig und mit voller Unterstützung des gesamten Aufsichtsrats einige für uns essenzielle und zukunftsweisende Entscheidungen getroffen und folglich umfassende Maßnahmenpakete geschnürt.

So ist es ab sofort und bis auf Weiteres möglich, die Arbeit unserer Baugenossenschaft noch intensiver durch Zeichnung weiterer freiwilliger Anteile dauerhaft zu unterstützen. Demnach können alle Mitglieder, die im Bestand der GBS wohnen, künftig bis zu 100 Anteile zeichnen. Das entspricht einem Wert von 31.000 Euro. Nicht bei uns wohnende Mitglieder dürfen maximal 6.200 Euro investieren. Das sind 20 Anteile. Bislang waren es nur fünf. Planmäßig wird darauf weiterhin eine jährliche Dividende in Höhe von 2,75 Prozent ausgeschüttet, vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung der Vertreterversammlung.

Auch wir sind nicht befreit von der Kostenexplosion, zum Beispiel in den Bereichen der laufenden Instandhaltung und allgemeiner Verwaltungskosten, hier vor allem das Gas für die Beheizung unseres Verwaltungsgebäudes oder die gestiegenen Zinsen für Fremdkapital. Haben wir vor einem Jahr noch Darlehen abgeschlossen mit Konditionen von einem halben Prozent, sind heute bis zu vier Prozent fällig. Es war daher unumgänglich, unsere Einnahmensituation einem Prüfstand zu unterziehen. Unter Berücksichtigung einer sozialverträglichen, langjährigen Mietenplanung setzten wir als weitere Maßnahme eine moderate Mietenanpassung um. Dabei berücksichtigten wir den sogenannten Gleichbehandlungsgrundsatz, welcher als Grundpfeiler aller Genossenschaften dient. Kein Mieter und keine Mieterin wurde in diesem Zuge mit mehr als 50,00 Euro im Monat zusätzlich belastet. Das war unsere absolute Obergrenze, die wir auch nur dann verlangten, wenn der aktuelle Mietpreis aufgrund jahrelang unterlassener Anpassung sehr weit vom Mietspiegel der Stadt Speyer, also dem Marktpreis, entfernt war.



## Wohnung in der Schandelinstraße 28 während und nach der Sanierung

Mit einer durchschnittlichen Miete von 5,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zum 31. Dezember 2022 liegen wir immer noch sehr weit unterhalb des Wohnungsmarktes, nämlich im untersten Bereich im Vergleich mit den sonstigen Mietwohnungen in Speyer. Selbst für Sozialwohnungen im Neubausegment darf mehr Miete verlangt werden, als wir es bei der Neuvermietung unserer 80 bis 100 Wohnungen pro Jahr tun. Unsere Neuvertragsmiete lag im vergangenen Jahr bei moderaten 7,38 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete für neu gebaute Sozialwohnungen in Speyer darf zu Beginn 7,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

Unter Berücksichtigung einer selbst auferlegten Sozialcharta schaffen wir es im Ergebnis gerade so, das Budget für die Instandhaltung unserer Objekte auf dem gewohnten Niveau zu halten. Insgesamt wollen wir in den nächsten vier Jahren weiterhin zwischen fünf und sechs Millionen Euro jährlich in den Bestand investieren. Doch der Schein trügt: Durch steigende Lohn- und Materialkosten ist eine Reduzierung möglicher Maßnahmen trotz gleichbleibender Budgets von Jahr zu Jahr unvermeidbar.

Letztlich planen wir, für die kommenden Jahre keinen wesentlichen Jahresüberschuss zu erzielen. Die Mittel sollen gerade so die Ausschüttung unserer gewohnten Dividende sicherstellen. Große bilanzielle Gewinne werden wir demnach keine erwirtschaften, denn jeder Cent wird direkt in die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes reinvestiert.

---





Stromtankstelle in der Burgstraße 40, am Verwaltungsgebäude der GBS

# LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

2. GESCHÄFTSVERLAUF

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1. ERTRAGSLAGE

3.2. VERMÖGENSLAGE

3.3. FINANZLAGE

3.4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

4.2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

5. PROGNOSEBERICHT

# 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

■ Das Geschäftsmodell der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Speyer eG (GBS) ist seit ihrer Gründung im Wesentlichen gleich geblieben. Die Genossenschaftssatzung bestimmt in § 2: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.“ Diesen Zweck erfüllt die GBS durch:

- A| den Bau und den Erwerb von preiswerten Genossenschaftswohnungen zur dauernden Nutzung durch die Mitglieder und die Schaffung und Veräußerung von Eigentumswohnungen sowie den Bau und die Nutzung von Einrichtungen, die mittelbar dem Wohnen dienen (beispielsweise Garagen und Geschäfte),
- B| die ständige Qualitätsverbesserung des genossenschaftlichen Hausbesitzes durch Instandhaltung und umfassende Modernisierung und
- C| die zukunftsorientierte Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds.
- D| Im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Ziele erfüllt die GBS ihren genossenschaftlichen Auftrag auch dadurch, dass sie ihre Mitglieder in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu fördern sucht.

Die GBS gehört ihren Mitgliedern. Auf der Grundlage der Gleichheit von Geschlecht, Herkunft, Abstammung, Religion und politischer Überzeugung können alle Mitglied werden, die bereit sind, die Ziele der Genossenschaft zu unterstützen. Hierfür ist mindestens ein Geschäftsanteil zu erwerben. Allen Mitgliedern obliegt es, das Schicksal ihrer Genossenschaft – und damit das Leben in ihrem Quartier – eigenverantwortlich zu gestalten. Voraussetzung dafür ist, dass alle Mitglieder durch Informations- und Diskussionsangebote in die Lage versetzt werden, am genossenschaftlichen Entscheidungsprozess teilzunehmen. Dem dienen nicht nur die jährlichen Vertreterversammlungen, zu denen alle Mitglieder eingeladen werden. Daneben informiert auch eine eigene Mitgliederzeitung. Zudem geben die jährlichen Geschäftsberichte Aufschluss über die Entwicklung der Genossenschaft. Die GBS handelt und wird zugleich verwaltet durch ihre satzungsmäßigen Organe.

Oberstes Vertretungsorgan ist die Vertreterversammlung. Dieses „Genossenschaftsparlament“ wird alle fünf Jahre von den Mitgliedern gewählt. Die Vertreterversammlung wählt den Aufsichtsrat der GBS, beschließt den Geschäftsbericht, diskutiert gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat die Leitlinien für die Entwicklung des Unternehmens und ist für die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

Der vom Vertrauen der Vertreterversammlung getragene 9-köpfige Aufsichtsrat hat nach § 27 der Satzung den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Gemeinsam mit dem Vorstand berät der Aufsichtsrat alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft; er tagt aber auch getrennt vom Vorstand.

Der aus drei Mitgliedern bestehende Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er vertritt die GBS und führt mit Unterstützung der Mitarbeiter:innen die Geschäfte der Genossenschaft.

Mit 1.643 eigenen Mietwohnungen und Einfamilienhäusern sowie 502 Wohnungen in der Wohnungseigentumsverwaltung ist die GBS ein wichtiger Akteur der Wohnungswirtschaft in Speyer.

Der Vorstand und die derzeit 29 Beschäftigten sowie eine Auszubildende leben die Genossenschaftsidee. Die GBS sieht sich eng mit den Mitgliedern verbunden und bietet zeitgemäßes Wohnen zu moderaten Preisen.

---

# 2. GESCHÄFTSVERLAUF

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND

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

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Coronapandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 Prozent höher. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung jedoch deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. 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 Prozent zurück. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0 Prozent zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken.

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

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise verzeichneten im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent einen historischen Höchststand. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 Prozent erhöht.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 Prozent. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2,0 Prozent sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

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 Prozent weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. 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.

## MIETEN- UND KAUFPREISENTWICKLUNG

Aufgrund des überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums in Deutschland und des starken Rückgangs im Wohnungsneubau wächst der Druck auf dem Wohnungsmarkt. In Deutschland lebten zum Jahresende 2022 mindestens 84,3 Millionen Einwohner (+1,1 Mio.). Weiter verursachen steigende Zinsen einen Anstieg der Wohneigentumskosten, was zu einer Nachfrageverlagerung vom Käufer- zum Mietermarkt führt. Zuletzt kommt es zu einer Zunahme kleinerer und älterer Haushalte. Der Trend zum Singlehaushalt und der

# 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Wunsch beziehungsweise die Notwendigkeit zum Bezug einer altersgerechten Wohnung lassen die Nachfrage nach spezifischem Wohnraum deutlich steigen.

Die Angebotsmieten in den Big-8-Städten\* sind in der zweiten Jahreshälfte 2022 im Schnitt um 6,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In den kreisfreien Städten betrug das Mietwachstum 4,4 Prozent, bei den Landkreisen hingegen war eine Teuerungsrate von 6,0 Prozent zu verzeichnen.

Nachdem die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den letzten zehn Jahren stetig gestiegen sind, gehen diese im Vergleich zum Schnitt der vergangenen fünf Jahre deutlich zurück auf eine Wachstumsrate von lediglich 1,6 Prozent (Big-8-Städte). Hingegen stiegen die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 0,6 Prozent und in den Landkreisen um 6,2 Prozent.

Die Angebotsmiete von Wohnungen in Rheinland-Pfalz lag im ersten Halbjahr 2022 bei 8,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und somit 6,2 Prozent über dem Durchschnitt des Vorjahres. Am geringsten war der Preisanstieg in Speyer. Hier sind 10,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu zahlen, was im Ergebnis 2,6 Prozent über dem Vorjahresniveau liegt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Speyer lagen im ersten Halbjahr 2022 durchschnittlich bei 3.799,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche unter Berücksichtigung einer Teuerungsrate von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

*\*Berlin, Hamburg, München, Köln,  
Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart, Leipzig*

## BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

### Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 254.881,24 Euro auf 11,1 Mio. Euro (+2,3 %) gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Davon entfallen rund 123.000,00 Euro auf die Sollmieten. Dieser Anstieg setzt sich vor allem aus Neuvermietung nach Mieterwechsel beziehungsweise Modernisierung

(rund 56.000,00 Euro) sowie der ganzjährigen Auswirkung von Mieterhöhungen aus dem Jahr 2021 (rund 64.000,00 Euro) zusammen. Dies führt zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, wobei 84 Prozent der Einheiten unterhalb einer Nettokaltmiete von 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße zum 31. Dezember 2022 beträgt 69,36 Quadratmeter Wohnfläche.

### Verwaltungsbetreuung

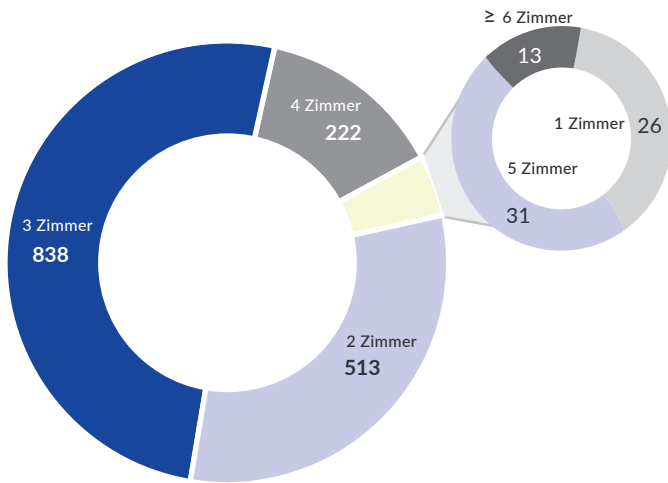
Im Bereich der Wohnungsverwaltung für Dritte übernahm die GBS zum 1. Januar 2022 die Verwaltung der Wohnanlage St.-Klara-Kloster-Weg 2–8. Zum 31. Dezember 2022 sind folglich insgesamt 502 Eigentumswohnungen und 138 Garagen (davon 1 Wohnung und 10 Garagen im Dauerbesitz der GBS) für 22 Eigentümergemeinschaften auf Grundlage von bestehenden Verwalterverträgen betreut.

### Mieterwechsel

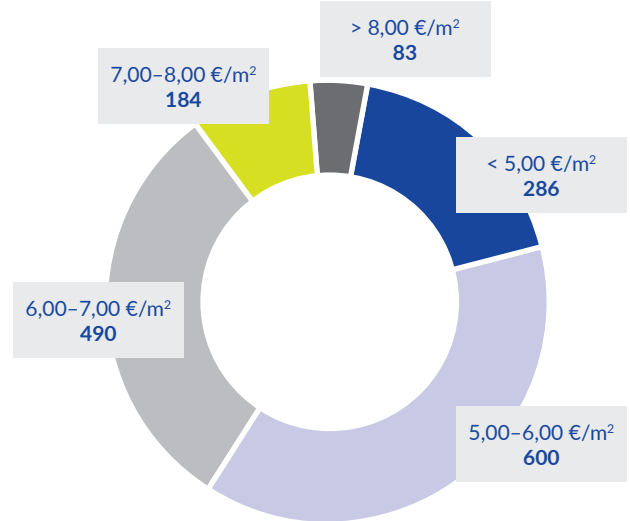
Bei den 75 erhaltenen Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern liegt der häufigste Tauschwunsch mit 82 Prozent in der Wohnungsgröße begründet. Bei 18 Prozent der Kündigungen waren es gesundheitliche Gründe. Die Kündigungsgründe der Mieter, die nicht innerhalb des Wohnungsbestands der GBS versorgt werden wollten, sind familiäre/private Motive (44 %), Tod des Mieters (25 %), Wohnortwechsel (16 %), Umzug in altersgerechte Wohnform (12 %) oder schlechtes Wohnumfeld (3 %).

Insgesamt wurden 83 neue Mietverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser abgeschlossen. Dies führt zu einer Fluktuationsquote von 5,1 Prozent. Zudem wurden 70 Garagen und KFZ-Stellplätze neu vermietet, davon 26 nach erfolgtem Bestandszugang (22 aus Zugang im Jahr 2020, Objekt Am Germansberg). Im Bereich Gewerbe wurden insgesamt sechs Verträge abgeschlossen.

### Wohneinheiten nach Anzahl Zimmer



### Wohneinheiten nach m<sup>2</sup>-Grundmiete



### Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

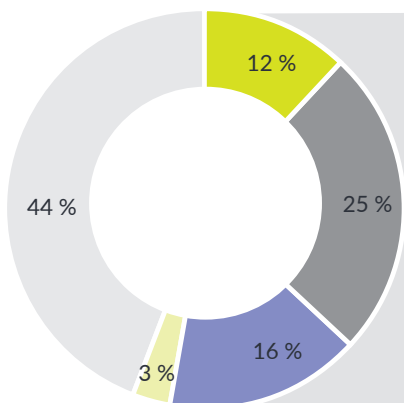
	2022	2021	2020
	€	€	€
Nettokaltmiete	5,98	5,90	5,81
Kalte Betriebskosten	1,28	1,23	1,22
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>7,26</b>	<b>7,13</b>	<b>7,03</b>

### Aufteilung Eigenbestand

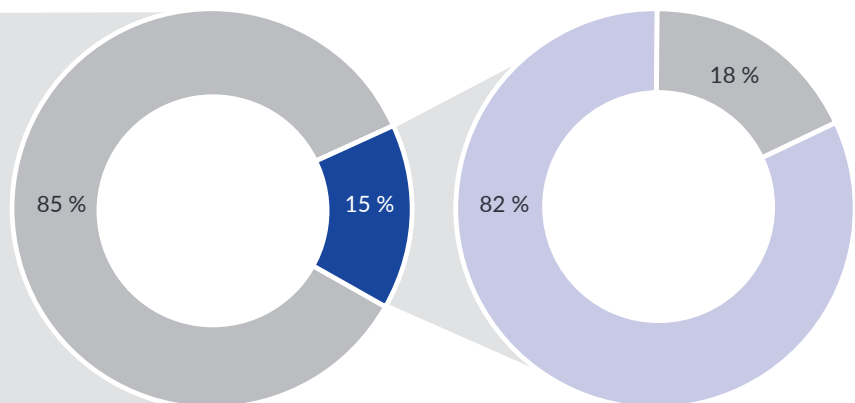
	2022	2021	2020
Einfamilienhäuser	153	153	153
Wohnungen (davon öffentlich gefördert)	1.490 (172)	1.491 (172)	1.491 (172)
Gewerbe	13	10	10
Garagen/Abstellplätze	709	701	701
Eigegenutzte Einheiten	7	7	7
<b>Summe</b>	<b>2.372</b>	<b>2.362</b>	<b>2.362</b>

### Kündigungsgründe

#### Wegzug GBS



#### Wohnungstausch



- Wohnortwechsel
- Verstorben
- Familiäre/private Gründe
- Wegzug GBS
- Wohnungstausch
- Wohnungsgröße
- Gesundheitliche Gründe
- Altersgerechte Wohnform
- Schlechtes Wohnumfeld

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### Neuvermietungen

Es bewarben sich durchschnittlich 37 Mitglieder (Vorjahr 35) auf freie Wohnungen und Einfamilienhäuser, dabei handelt es sich in 5,1 Fällen (Vorjahr 4,7) um Tauschanfragen von Mieter:innen aus dem Bestand. Der durchschnittliche Haushalt besteht aus 2,2 Personen mit 1,5 Kindern (Vorjahr 2,3/1,4). Die meisten Bewerbungen (39, Vorjahr 38) gingen auf Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 50 bis 70 Quadratmetern ein. Besonders nachgefragt waren Drei- und Vierzimmer-Wohneinheiten mit durchschnittlich 38 beziehungsweise 39 Bewerbungen. Auffällig ist der Nachfragezuwachs bei den Wohneinheiten mit vier Zimmern. Hier stieg die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr um 50 Prozent. Mit durchschnittlich 38 Bewerbungen (Vorjahr 37) sind vor allem die Mietobjekte mit einer Grundmiete von 6,00 bis 7,99 Euro pro Quadratmeter gefragt. Die Mietrange 8,00 bis 10,00 Euro pro Quadratmeter weist eine deutlich höhere Grundgesamtheit auf. Hintergründig ist die Anpassung der Angebotsmieten auf Basis des neuen Mietspiegels, welcher zum Jahresbeginn 2022 veröffentlicht wurde. Die Nachfrage pendelt sich auf durchschnittlich 33 Bewerbungen ein und ist nicht vergleichbar mit den Vorjahren, da deutlich weniger Wohneinheiten zu diesem Preis angeboten wurden. Unter den 26 erstvermieteten Garagen/KFZ-Stellplätzen handelt es sich bei vieren um im Jahr 2022 neu

errichtete KFZ-Stellplätze Im Erlich 50–56; die restlichen 22 liegen im Wohngebiet „Am Germansberg“ und wurden bereits im Jahr 2020 fertiggestellt.

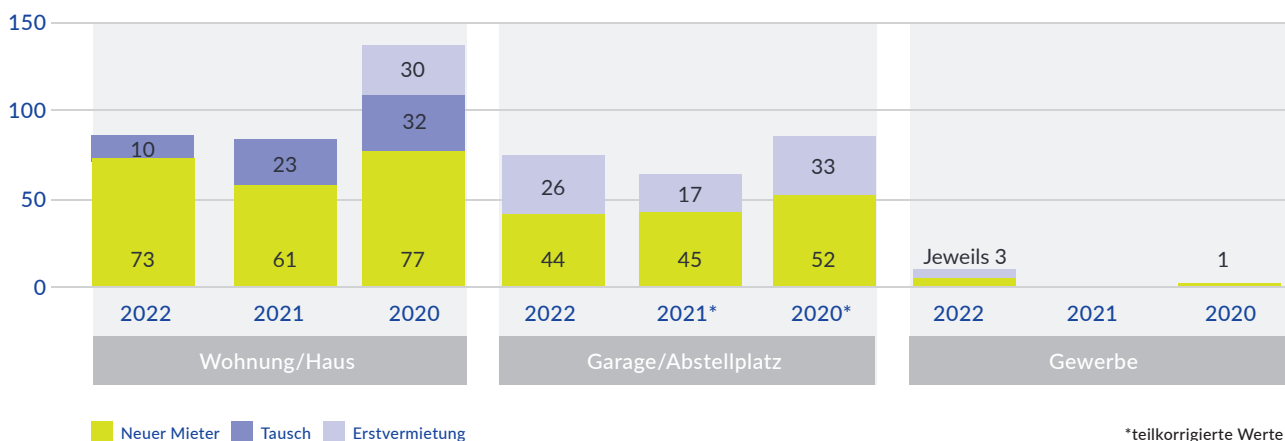
### Mietrückstände und Wertberichtigung

Zum 31. Dezember 2022 lagen die Mietrückstände bei 117.373,23 Euro und damit 1,3 Prozent bezogen auf die jährliche Sollmiete (Vorjahr: 75.499,30 Euro / 0,8 %). Insgesamt erfolgte eine Wertberichtigung von Forderungen über 37.534,73 Euro (Vorjahr: 25.630,46 Euro).

### Bestandserweiterung und Neubautätigkeit

Am 20. Juli 2022 wurden 49 noch zu errichtende Neubauwohnungen in der Straße Am Rabensteinerweg in Speyer vom Projektentwickler GeRo aus Rülzheim zu einem Kaufpreis von 15,2 Mio. Euro erworben. Es handelt sich um zwei Gebäude mit 21 beziehungsweise 28 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von etwa 3.419 Quadratmeter sowie 46 Tiefgaragenstellplätzen und 6 Außenstellplätzen. Dabei werden 41 Wohneinheiten barrierefrei errichtet. Die beiden Objekte sollen nach Standard KfW-Effizienzhaus 55 EE gebaut werden. Über die Bundesförderung für effiziente Gebäude sind Fördermittel in Höhe von 1,3 Mio. Euro als Zuschuss bewilligt. Für alle 49 Wohneinheiten wurden Fördermittel im Rahmen der sozialen Wohn-

### Neuvermietungen im Zeitverlauf





raumförderung bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz beantragt. Für das Gesamtprojekt erwarten wir zinsgünstige Darlehen über 8,9 Mio. Euro und einen Tilgungszuschuss in Höhe von 3,7 Mio. Euro. Der anfängliche Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche läge dann bei 7,70 Euro. Die Wohneinheiten wären folglich Haushalten mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG +60 %) vorbehalten unter Vorlage eines gültigen Wohnberechtigungsscheines. Die Fertigstellung ist mit maximal dreieinhalb Jahren vereinbart. Planmäßig sollen die Wohnungen zum Beginn des Winters 2025 bezogen werden.

Des Weiteren wurde am 1. Dezember 2022 von der HL Projekt GmbH ein Grundstück in der Winterheimer Straße über 1.632 Quadratmeter erworben. Der Kaufpreis betrug 2,4 Mio. Euro. Das Grundstück liegt im Baugebiet „Am Russenweiher“ und in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Quartier „Am Germansberg“. Die Finanzierung erfolgt vornehmlich über bestehende Bausparverträge. Eine Bebauung ist vorerst nicht geplant, da vorrangig die Neubauprojekte Am Rabensteinerweg und Langensteinweg 21 umgesetzt werden sollen. Somit ist eine weitere Grundstücksreserve entstanden, die zusammen mit dem im Rahmen eines im Jahr 2020 abgeschlossenen Umlenkungsverfahrens zugesprochene Baufeld über 2.256 Quadratmeter voraussichtlich Platz für bis zu 60 Neubauwohnungen birgt.

### Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen eines Gesamtquartiers-Entwicklungskonzepts erfolgten im Wohngebiet „Am Germansberg“ (96 Wohneinheiten) umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, welche in vier Bauabschnitte unterteilt sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Maßnahmen im vierten und letzten Bauabschnitt (**Krummackerstraße 10–24**, 24 Wohneinheiten) weitestgehend abgeschlossen werden. Neben der energetischen Sanierung (Wärmedämmverbundsystem, Speicherbodendämmung, dreifachverglaste Fenster) wurden an allen Wohneinheiten Balkone mit Seitenglaselementen angebracht. Das Investitionsvolumen beträgt voraussichtlich 1,2 Mio. Euro (davon im Berichtsjahr angefallen: 1,0 Mio. Euro).

### Der Torbogen in der Friedrich-Ebert-Straße während der denkmalschutzgerechten Sanierung



Nach Rückgabe der Gewerberäume der Vereinigten VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG in der Straße **Im Erlich 56** nach rund 30-jähriger Mietlaufzeit erfolgte ein umfassender Umbau zu einer Orthopädie-, Physiotherapie- und Heilpraktikerpraxis sowie einem SB-Bank-Filialbereich. Die Räume wurden entkernt und ein tonnenschwerer Schließfachtresor ausgebaut. Anschließend wurden neue Strom- und EDV-Kabel verlegt, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Bodenbeläge ausgetauscht. Zudem wurde die Heizungs-, Klima- und Lüftungstechnik auf den neuesten Stand gebracht sowie neue Türen und Deckenelemente eingesetzt. Des Weiteren wurden ein Brandschutzkonzept umgesetzt und vier weitere KFZ-Stellplätze im rückwärtigen Bereich angelegt. Das Investitionsvolumen beträgt 958.000,00 Euro (davon im Berichtsjahr angefallen: 837.000,00 Euro).

Weiter wurde das Objekt **Friedrich-Ebert-Straße 6–20, Eugen-Jäger-Straße 1–2 und Lina-Sommer-Straße 2** (36 Wohneinheiten) umfassend saniert. Dabei wurden vor allem eine Fassadenrenovierung, Erneuerung von Klappläden, Haus- und Kellereingangstüren sowie der Briefkastenanlage vorgenommen. Das Investitionsvolumen beträgt 250.000,00 Euro (davon im Berichtsjahr angefallen: 175.000,00 Euro).

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

In den Hochhäusern **Karlsbader Straße 1 und 2** sowie **Danziger Straße 1** wurde eine Ertüchtigung der umlaufenden Brandriegel vorgenommen. Hierfür ist ein Investitionsvolumen von 339.000,00 Euro geplant (davon im Berichtsjahr angefallen: 182.000,00 Euro).

Zudem erfolgte ein Austausch weiterer Trink- und Abwasserrohre im Objekt **Karlsbader Straße 1**. Im Rahmen der Sanierung wurden die neuen Frisch- und Abwasserleitungen bis vor die einzelnen Wohnungen verlegt und dann an die vorhandene Sanitärtechnik angeschlossen. Das Investitionsvolumen beträgt 23.000,00 Euro und ist vollständig im Berichtsjahr berücksichtigt.

Im Objekt **Gabelsberger Straße 16** wurde die Elektroinstallation im Allgemeinbereich erneuert sowie im Anschluss das Treppenhaus renoviert. Das Investitionsvolumen beträgt 20.000,00 Euro und ist vollständig im Berichtsjahr berücksichtigt.

Aufgrund von Mieterwechseln erfolgten zudem 19 (Vorjahr 19) umfangreiche Einzelmodernisierungen. Darunter wurden insgesamt 11 Heizungseinbauten (Vorjahr 13) und 11 Badmodernisierungen (Vorjahr 18) vorgenommen.

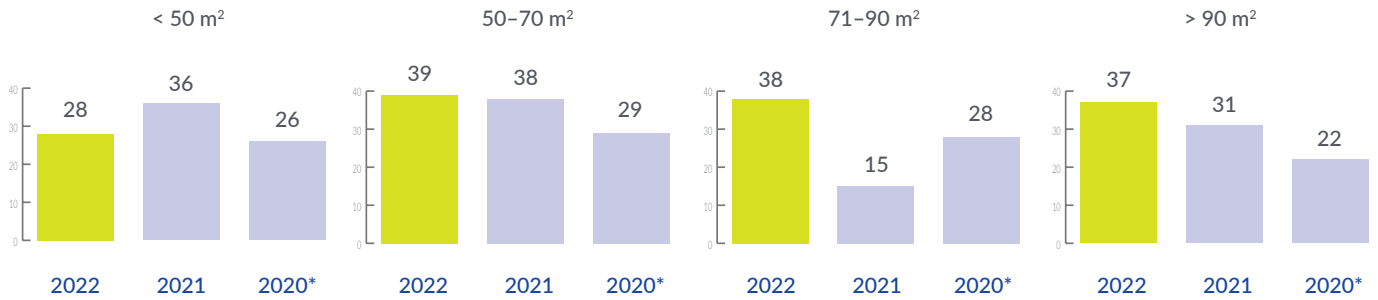
Für die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes wurden insgesamt 6,4 Mio. Euro aufgewendet (Fremdkosten und Eigenleistungen), was zu 53,01 Euro pro Quadratmeter in Bezug auf die im Eigenbestand bewirtschaftete Wohn- und Gewerbefläche führt. Das Investitionsvolumen ist gegenüber dem Vorjahr um 13,5 Prozent angestiegen. Begründet liegt der Anstieg vor allem im Bereich der Modernisierung und Mieterwechselkosten (+443.000,00 Euro gegenüber VJ) in Verbindung mit einem Rückgang im Bereich der aktivierungsfähigen Wertverbesserung und nachträglichen Herstellungskosten (-272.000,00 Euro). Im Allgemeinen wirkt sich zudem im erheblichen Maße die allgemeine Baukostensteigerung im Bereich der Fremdkosten aus.

Im Verwaltungsgebäude in der **Burgstraße 40** wurde im Zuge der Elektromobilitäts-Strategie eine Ladeinfrastruktur im Betriebs Hof installiert, welche durch die vorhandene Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Seniorenhauses Burgfeld versorgt wird. Darüber hinaus ist in Kooperation mit den Stadtwerken Speyer eine Ladesäule auf dem Besucherparkplatz entstanden, die ein gleichzeitiges Laden von zwei Elektrofahrzeugen ermöglicht. Das Investitionsvolumen beträgt 52.000,00 Euro und ist vollständig im Berichtsjahr berücksichtigt.

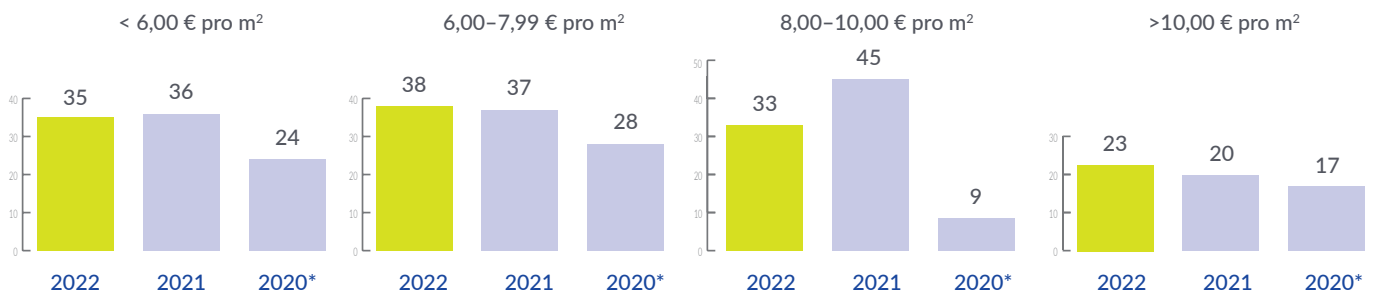
## Gesamtinvestitionen in den Bestand

	2022	2021	2020
	T€	T€	T€
Laufende Instandhaltung	1.511	1.403	1.347
Planmäßige Instandhaltung	776	780	628
Kleine planmäßige Instandhaltung	281	151	160
Modernisierung	1.154	711	1.092
<b>Summe Instandhaltungskosten</b>	<b>3.722</b>	<b>3.045</b>	<b>3.227</b>
Wertverbesserung und nachträgliche Herstellungskosten	2.666	2.938	2.243
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>6.388</b>	<b>5.983</b>	<b>5.470</b>

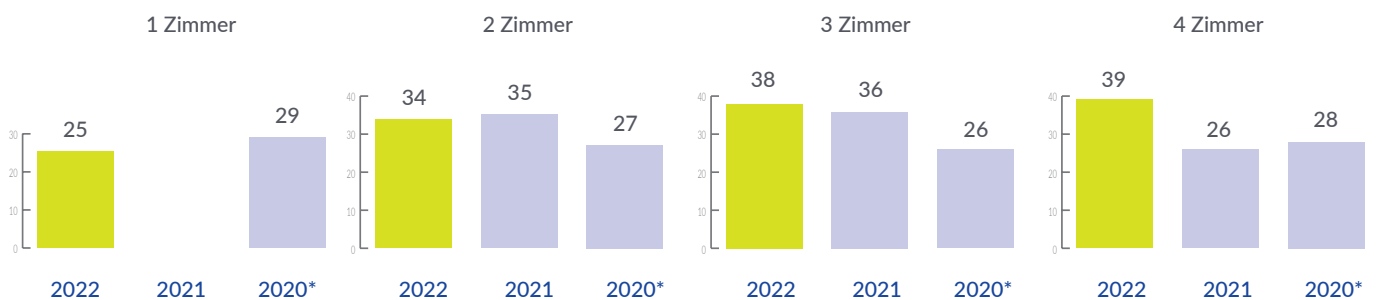
### Ø Anzahl Bewerbungen nach Wohnfläche



### Ø Anzahl Bewerbungen nach Miethöhe



### Ø Anzahl Bewerbungen nach Anzahl Zimmer



\*Grundgesamtheit, Betrachtungszeitraum 2020 anteilig Mai bis Dezember

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### PERSONAL

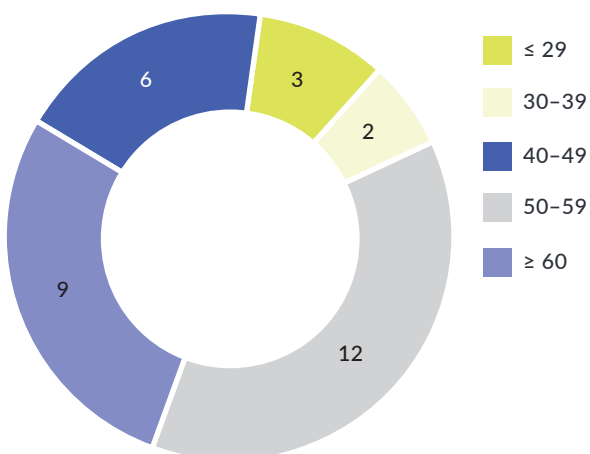
Im Unternehmen waren im Jahresdurchschnitt insgesamt 29,0 (Vorjahr 27,9) Mitarbeiter:innen aktiv beschäftigt, wobei der gesamte Vorstand und Beschäftigte in Teilzeit anteilig in das Vollzeitäquivalent (37-Stunden-Woche) mit einfließen. Am 31. Dezember 2022 waren insgesamt 15 weibliche (47 %) und 17 männliche Personen (53 %) angestellt. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten beträgt in etwa 52 Jahre und ist somit um ein Jahr angestiegen. Die Fluktuationsquote liegt bei 6,9 Prozent (Vorjahr 7,1 %). Zusätzlich zu den aktiv Beschäftigten war eine Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau eingesetzt, die in den Kennzahlen und Grafiken keine Berücksichtigung findet.

Die Gesamtpersonalaufwendungen betragen 2,3 Mio. Euro (Vorjahr 2,2 Mio. Euro). Da die GBS dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. als Mitglied mit Tarifbindung angehört, richten sich die Löhne und Gehälter nach dem jeweils gültigen Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Für die Vorstände Oliver Pastor und Bernd Reif besteht eine außertarifliche Vereinbarung zur Vergütung.

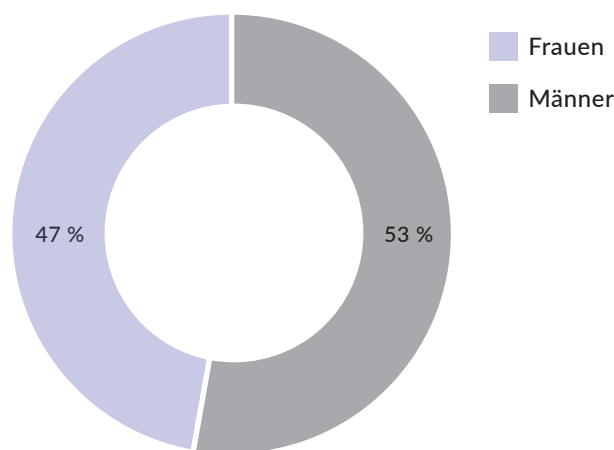
Stand: 31.12.2022

	Vollzeit	Teilzeit (nebenamtlich)	Gesamt	31.12.2021
Vorstand	2	1	3	3
Kaufmännischer Bereich	8	5	13	13
Technischer Bereich	4	2	6	6
Regiebetrieb und Hausmeister	10	0	10	10
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

Mitarbeiteranzahl nach Altersverteilung



Aufteilung Beschäftigte nach Geschlecht





Am Rabensteinerweg: Hier werden bis zum Winter 2025 zwei Neubauten der GBS bezugsfertig sein (gelb markiert)

## LAGEBERICHT

### 3. DARSTELLUNG DER LAGE

#### 3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Dieses ist um 46 Prozent zurückgegangen auf 741.000,00 Euro. Begründet liegt dies vor allem im Instandhaltungsaufwand (+386.000,00 Euro gegenüber VJ). Weitere 182.000,00 Euro wirken sich durch die Inanspruchnahme einer Rückstellung nicht zusätzlich negativ aus. Darüber hinaus haben sich die Abschreibungen auf Gebäude um 112.000,00 Euro erhöht (u. a. aus Zugängen der Aktivierungen bei Einzelmodernisierungen und der energetischen Sanierung des Quartiers „Am Germansberg“).

Das Negativergebnis aus dem Bereich der Verwaltungsbetreuung ergibt sich vordergründig systembedingt aus der Vollkostenrechnung. Der Anstieg ist darüber hinaus zurückzuführen auf zusätzliche angefallene Fremdkosten für die Verwaltungsübernahme einer neuen Wohnungseigentümergeinschaft sowie der Ausweitung von Personalressourcen im Rahmen der allgemeinen Wachstumsstrategie.

Das Negativergebnis aus dem Bereich Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftspflege resultiert ebenso vordergründig systembedingt aus der Vollkostenrechnung. Der dortige Anstieg ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die im Jahr 2022 stattgefundenene Wahl der Vertreterinnen und Vertreter, die erstmals pandemiekonform als Briefwahl durchgeführt wurde.

Das sonstige Ergebnis berücksichtigt vor allem die Unterstützungshöhe des Nachbarschaftsvereins der GBS (63.000,00 Euro). Absolut ging die Höhe der Gesamtspenden um 9.000,00 Euro zurück. Außerdem wird das sonstige Ergebnis durch Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit dem Ankauf der 49 noch zu entstehenden Wohneinheiten im Objekt Am Rabensteinerweg mit 11.000,00 Euro belastet. Demgegenüber wirken sich sonstige betriebliche Erträge (BAFA-Zuschuss und Rückstellungsauflösung in Höhe von gesamt 29.000,00 Euro) positiv aus.

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
Hausbewirtschaftung	741	1.374	-633	-46,1
Verwaltungsbetreuung	-100	-88	-12	13,6
Kapitaldisposition	1	1	0	0,0
Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftspflege	-117	-90	-27	30,0
Sonstiges Ergebnis	-33	-66	33	-50,0
Ergebnis vor Steuern	492	1.131	-639	-56,5
Körperschaftsteuer	0	0	0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>492</b>	<b>1.131</b>	<b>-639</b>	<b>-56,5</b>

## 3.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der Investitionen im Bereich der Einzelm modernisierungen inklusive des Umbaus der Gewerbefläche in der Straße Im Erlich 56 sowie der energetischen Sanierung des vierten und letzten Bauabschnittes im Quartier „Am Germansberg“. Daraus ergibt sich eine Erhöhung um 2,6 Mio. Euro. Demgegenüber stiegen die Abschreibungen um 122.000,00 Euro auf 2,8 Mio. Euro. Des Weiteren wird das Anlagevermögen positiv beeinflusst durch den Erschließungsbeitrag für die Grundstücksreserve „Russenweiher“ mit einem Betrag von 461.000,00 Euro. Ebenso erhöhen die Restkaufpreiskosten für das Grundstück Langensteinweg 21 über 520.000,00 Euro zuzüglich Käuferwerbsnebenkosten sowie weitere 142.000,00 Euro an Bauvorbereitungskosten für den geplanten Neubau das handelsrechtliche Vermögen.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Maßgeblich zur Erhöhung des Vermögenswertes beigetragen

hat mit 55.000,00 Euro die Vorratshaltung an Heizöl zum Jahresende.

Die Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ist im Wesentlichen geprägt durch den Anstieg der Forderungen aus Vermietung über 30.000,00 Euro sowie im Bereich der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen mit 14.000,00 Euro für Einspeisevergütungen und 10.000,00 Euro für Bauleitungskosten im Rahmen der Verwaltungsbetreuung. Das Eigenkapital stieg hauptsächlich durch Geschäftsguthabenzugänge sowie durch die Zuführung des anteiligen Jahresüberschusses in die Bauerneuerungsrücklage sowie die Mindestzuführung in die gesetzliche Rücklage. Dies führt zu einer Veränderung der Eigenkapitalquote auf 37,8 Prozent.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten geht im Wesentlichen zurück auf die Aufnahme weiterer Kapitalmarkt- sowie Förderdarlehen.

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	70.024	69.047	977	1,4
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.227	2.171	56	2,6
Forderungen	280	218	62	28,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.494	2.712	782	28,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>76.025</b>	<b>74.148</b>	<b>1.877</b>	<b>2,5</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Geschäftsguthaben	10.750	10.481	269	2,6
Rücklagen	17.738	17.528	210	1,2
Bilanzgewinn	283	269	14	5,2
	<b>28.771</b>	<b>28.278</b>	<b>493</b>	<b>1,7</b>
Rückstellungen	375	551	-176	-31,9
Verbindlichkeiten	46.843	45.300	1.543	3,4
Rechnungsabgrenzungsposten	36	19	17	0,0
	<b>47.254</b>	<b>45.870</b>	<b>1.384</b>	<b>3,0</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>76.025</b>	<b>74.148</b>	<b>1.877</b>	<b>2,5</b>

## LAGEBERICHT

### 3. DARSTELLUNG DER LAGE

#### 3.3 FINANZLAGE

Die Liquidität ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Es konnte zu jeder Zeit jeglichen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen werden. Wie auch in den vergangenen Jahren werden die Wertverbesserungsmaßnahmen sowie weitere Investitionen mit Eigen- und Fremdmitteln finanziert.

Bei den Finanzierungsmitteln sind Darlehensneu-aufnahmen für Wertverbesserungsmaßnahmen über 3,0 Mio. Euro sowie für den Grundstückankauf Langensteinweg 21 über 0,5 Mio. Euro enthalten. Darüber

hinaus wurde das Förderdarlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz für das Objekt Petronia-Steiner-Straße 21–25 über 1,0 Mio. Euro ausgezahlt, für welches ein direkter Tilgungszuschuss über 206.000,00 Euro verrechnet wurde. Dagegen stellen sich planmäßige Tilgungen über insgesamt 2,6 Mio. Euro.

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Vermögenswerte	70.024	69.047	977	1,4
Finanzierungsmittel	44.109	42.474	1.635	3,8
<b>Überdeckung</b>	<b>25.915</b>	<b>26.573</b>	<b>-658</b>	<b>-2,5</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>				
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.509	790	719	91,0
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	280	218	62	28,4
Kurzfristige Verpflichtungen	515	653	-138	-21,1
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>1.274</b>	<b>355</b>	<b>919</b>	<b>258,9</b>



### 3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die nachfolgenden erfolgskritischen Schlüsselkennzahlen enthalten zusätzliche Informationen, deren Aussagekraft über standardisierte Werte im Jahresabschluss hinausgehen. Die Auswahl beinhaltet die wesentlichen

Werttreiber unter Berücksichtigung eines Mehrjahresvergleiches, die eine bedeutsame Einflussnahme auf das Unternehmensgeschäft haben können.

#### Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	37,8 %	38,1 %	36,6 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	1,7 %	4,0 %	2,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern+Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	1,5 %	2,4 %	1,7 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	92,1 %	93,1 %	93,1 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	54,3 %	53,4 %	55,1 %
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmieten ./ Erlösschmälerungen}} \times 100$	36,4 %	36,4 %	37,1 %

#### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2022	2021	2020
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel (Wohneinheiten) im Geschäftsjahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100$	5,1 %	5,1 %	6,6 %
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100$	0,5 %	0,8 %	0,7 %
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltung+nachr. Herstellungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Gewerbefläche}} \times 100$	53,01 €	49,65 €	45,39 €
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}} \times 100$	1,5 %	1,6 %	1,7 %
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> /Monat	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung : 12}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Gewerbefläche}} \times 100$	0,44 €	0,46 €	0,44 €

# 4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

■ Die wirtschaftliche Situation von Unternehmen und deren Entwicklung hängt ganz entscheidend vom vorliegenden Informationsstand und auch von der richtigen Einschätzung der unternehmerischen Risiken und Chancen ab. Die bekannten Risiko- und Beobachtungsfelder werden durch die Mitarbeiter:innen kontinuierlich aufbereitet und durch den Vorstand überwacht. Dabei ist das Risikomanagementsystem auf die Größe der GBS abgestimmt. Es erfolgt eine andauernde Evaluierung, in deren Rahmen bestehende Risiken und Chancen neu bewertet und neue Beobachtungsfelder identifiziert und analysiert werden.

## 4.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

### A | Marktrisiko

Auch wenn die Wohnungswirtschaft in Deutschland in erster Linie von nationalen Faktoren beeinflusst wird, können geopolitische Ereignisse wie der Ukraine-Krieg oder politische Spannungen Auswirkungen auf die Wirtschaft im Allgemeinen haben und somit auch auf die soziale Wohnungswirtschaft. Der Krieg in Europa führt zu einer Verschärfung der politischen Beziehungen zwischen Russland und dem Westen, was starke negative Folgen auf die Weltwirtschaft hat. Die Verschiebung des europäischen Energiesektors und der Wegfall russischer Energieimporte hat besonders hohe Auswirkungen auf die Branche. Aber auch die Coronapandemie hat weiterhin weitreichende Auswirkungen auf die Wirtschaft in Deutschland. Daraus resultiert eine hohe Inflation. Wenn diese moderat ist und die Wirtschaft insgesamt gut läuft, können die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft begrenzt sein. Wenn jedoch die Inflation außer Kontrolle gerät, kann dies langfristige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Wirtschaft insgesamt haben. Für die GBS kann dies bedeuten, dass die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Inflationsschutz weiter steigen. Wenn die Inflation die Kosten für Materialien, Arbeitskräfte und Energie weiter erhöht, bleibt auch künftig keine andere Wahl, als die Nutzungsgebühren zu erhöhen, um diese Kosten auszugleichen. Dies führt dazu, dass Mieter höhere Mietkosten zahlen müssen. Wenn die Inflation die Lebenshaltungskosten erhöht, können Mieter darüber hinaus Schwierigkeiten haben, ihre Mieten zu bezahlen.

Dies kann dazu führen, dass sie in günstigere Wohnungen umziehen müssen oder sogar obdachlos werden. Dies könnte vermehrt zu erzwungenen Umzügen und somit Mieterwechseln führen, was sich auf Instandhaltungskosten und Verwaltungsaufwendungen auswirkt.

Im Bereich der Gewerbevermietung sind Risiken als unwesentlich einzustufen. Die anteiligen Sollmieten liegen bei 819.841,30 Euro. Davon entfallen insgesamt 722.851,44 Euro (7,8 % von 9,2 Mio. Euro) auf das AWO Seniorenhaus „Burgfeld“ Speyer, bei dem ein Mietausfallrisiko geringer zu bewerten ist, da es sich um eine Art der wohnungswirtschaftlichen Nutzung handelt.

Im Bereich der Projektentwicklung bestehen rechtliche, terminliche, finanzielle sowie technische Risiken, welche direkten finanziellen Einfluss auf den Jahresüberschuss haben. Um eine Wachstumsstrategie zur zielgerichteten Sättigung der Wohnungsnachfrage umsetzen zu können, sind freie Grundstücke erforderlich. Die GBS hält nur vereinzelt Bauflächen vor und muss sich deshalb am Markt bedienen. Das Angebot ist begrenzt, da kaum noch baureife Grundstücke im Bereich der Stadtgrenzen zur Verfügung stehen und Speyer auch wenig Chancen hat, sich über die Grenzen hinaus zu vergrößern, da diese durch Rhein, Autobahn oder Bundesstraßen umschlossen sind. Der derzeitige Nachfrageüberhang lässt die Grundstückskaufpreise auf ein solches Niveau steigen, dass ein erheblicher Anstieg der Gesamtherstellungskosten zu verzeichnen ist. Zudem besteht das Risiko weiter steigender Baukosten. Materialknappheit und die steigenden Energiekosten führen zu höheren Baustoffpreisen, vor allem für die, die bei der Herstellung von hohen Energiemengen abhängig sind, wie beispielsweise Stahl und Beton. Dies erschwert eine wirtschaftliche Umsetzung des Mietwohnungsbaus und kann letztlich dazu führen, dass die hohe Nachfrage an Wohnungen und Einfamilienhäusern durch die Mitglieder dauerhaft nicht gesättigt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.



Kornblume mit Honigbiene im PikoPark

### 4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

#### B | Finanzrisiko

Auch wenn in der Eurozone die Teuerungsrate leicht rückläufig ist, kann das mittelfristige Ziel einer Inflation von zwei Prozent lange nicht erreicht werden. Es ist davon auszugehen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins weiter anheben wird, was die kurzfristigen Zinsen weiter steigen lässt. Doch sollen die Zinsen laut EZB nicht nur stetig steigen, sondern auf einem Niveau verharren, das restriktiv genug ist, um eine rechtzeitige Rückkehr der Inflation auf zwei Prozent zu gewährleisten. Im Ergebnis kann diese Geldpolitik erhebliche Auswirkungen auf die Kapitaldienstleistung haben.

Das Anlagevermögen ist überwiegend durch Annuitätendarlehen langfristig finanziert, welche einer dinglichen Sicherung unterliegen. Es handelt sich bei 51 Prozent der Restschulden um Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung, für die nach Ablauf der Zinsfestschreibung ein Zinsänderungsrisiko besteht. Für 40 Prozent der Restschulden kann ein Zinsänderungsrisiko ausgeschlossen werden, da eine Zinsfestschreibung bis zum Vertragsende vereinbart ist. Für die restlichen Darlehen ist eine längere Zinsbindung bis zu 15 Jahren vereinbart. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet und sofern es die Liquidität zulässt, werden vertraglich vereinbarte Optionen zu Sondertilgungen gezogen. Bei

Vorher – nachher: August-Becker-Straße 1–3



den bereits bestehenden Baufinanzierungen besteht ein Risiko im Zuge der Prolongationen aufgrund des derzeit ungünstigen Marktumfelds. Tilgungsanteile können nicht mehr verhältnismäßig stark steigen wie in der Niedrigzinsphase. Ein Ausfallrisiko bezüglich der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen sowie eine Verschlechterung der Bonität der GBS bestehen jedoch nicht. Besondere Finanzierungsinstrumente, wie beispielsweise Sicherungsgeschäfte, sind nicht eingesetzt.

Die Liquidität ist gesichert durch regelmäßige Mieteinnahmen aus den Dauernutzungsverträgen sowie durch regelmäßige Anpassungen von Nutzungsgebühren auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und aufgrund erfolgter Modernisierungen oder Erhöhung der Kosten- beziehungsweise vereinbarten Miete.

#### C | Regulatorisches Risiko

Die Wohnungswirtschaft unterliegt verschiedenen behördlichen Vorschriften und Standards. Unternehmen, die gegen diese Vorschriften verstoßen, können mit Sanktionen oder Strafen belegt werden, was die Rentabilität beeinträchtigen kann.

Jährlich kommt es zu gesetzlichen Änderungen, die direkten Einfluss auf die einzelnen Geschäftsfelder der GBS haben können. Die Änderung von Vorschriften oder Gesetzen hat unmittelbare Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg. Dies kann unter anderem zu einem Risiko im Bereich der Kontroll- und Betreiberpflichten und zu einem Anstieg von nicht umlagefähigen Betriebskosten führen. Ein großes Netzwerk stellt den rechtzeitigen Informationsfluss sicher, um auf Veränderungen schnell und zielgerichtet reagieren zu können.

Zum Zweck des Klimaschutzes beziehungsweise der CO<sub>2</sub>-Reduktion sollen darüber hinaus ab 1. Januar 2025 neue Heizungsanlagen auf Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden. Bereits ab 1. Januar 2024 müssen wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG-Standard so angepasst werden, dass auszutauschende Teile

dem KfW-Effizienzhaus 70 entsprechen. Ein Jahr später, ab 1. Januar 2025, soll bei Neubau der Mindeststandard KfW-Effizienzhaus 40 verbindlich gelten. Hieraus folgt eine wesentliche Verteuerung der Baukosten und dies zu steigenden Angebotsmieten.

Darüber hinaus muss der CO<sub>2</sub>-Preis auf Grundlage eines Stufenmodells nach Gebäudeenergieklasse ab 1. Januar 2023 zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Damit soll der Anreiz für klimafreundliches Wirtschaften durch Reduzierung klimaschädlicher fossiler Brennstoffe gefördert werden. Der dezentral versorgte Gebäudebestand liegt bei über 74 Prozent. In diesen Fällen kommt überwiegend Erdgas als Energieträger zum Einsatz. Es besteht das Risiko, dass der Vermieteranteil angefordert wird. Dies führt zu monetären Belastungen und zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand.

## D | Strategisches Risiko

Die Fluktuationsquote im Bereich Personal ist bei der GBS sehr gering. Dennoch ist für künftige Rekrutierungen die Anspannung des Bewerberfeldes zu berücksichtigen. Die Gewinnung von Fachkräften ist somit deutlich erschwert. Das Angebot von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar ist sehr groß, somit liegt eine breite Konkurrenz potenzieller Arbeitgeber vor. Hier wirkt die GBS seit Jahrzehnten entgegen durch das Angebot der Berufsausbildung Immobilienkaufmann/-frau. Nach erfolgreichem Abschluss werden ausgebildete Kaufleute regelmäßig in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen.

Weiter besteht aufgrund des hohen Spezialisierungsgrades eingesetzter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Risiko von personengebundenem Expertenwissen, denn viele von ihnen sind allein für die Ausführung diverser Aufgabenstellungen verantwortlich. Bei Fluktuation oder Langzeiterkrankung ist mit einem Verlust von Wissen und Erfahrung zu rechnen. Durch eine direkte Stellvertretung wird dieses Risiko minimiert.

August-Becker-Straße 2-4 nach erfolgter Sanierung



Darüber hinaus gibt es einige Beschäftigte, vor allem im Bereich Technik und im Regiebetrieb, die sich in einem ähnlich hohen Alter befinden und in den nächsten Jahren altersbedingt ausscheiden. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels ist Vorsorge zu treffen, beispielsweise durch frühzeitigen Aufbau von Nachfolgenden, oder auf digitale Bestandsaufnahmen zu setzen, damit vor allem das Expertenwissen in der Belegschaft erhalten bleibt.

Das Hauptbetätigungsfeld der GBS liegt in der Verwaltung des eigenen Immobilienbestands. Als weiterer bedeutsamer Umsatzträger zählt seit mehr als 40 Jahren die Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum. Neben regulatorischen Gegebenheiten in Bezug auf die Sicherstellung des Verwaltungsvolumens ist der Erfolg dieses Geschäftszweiges maßgeblich vom eingesetzten Personal getrieben. Weiter hätte eine wesentliche Verringerung betreuter Gemeinschaften bis hin zum Wegfall des Geschäftszweigs eine nicht unerhebliche Erhöhung der Gemeinkosten zur Folge.

# 4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## 4.2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

■ Die künftigen Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbestands belasten direkt die wirtschaftliche Entwicklung der GBS, doch dies sichert die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Bestätigt wird zudem die Modernisierungsstrategie, die nicht auf kurzfristige, sondern langfristige Kosteneinsparungen setzt. Die hohe Quote der Modernisierung von Häusern und Wohnungen, aber auch die Bauaktivitäten im Bereich Neubau auf eigenen Grundstücken oder im Rahmen von Ankäufen wirken sich wertstabilisierend aus und sorgen für eine Verjüngung des Bestands. Weiter erfolgt kontinuierlich eine Anpassung an aktuelle Marktgegebenheiten. So kann beispielsweise eine Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen durch die Bestandsentwicklungs- und Neubaustrategie teilweise gesättigt werden. Ein Risikoausgleich bezüglich der begrenzt zur Verfügung stehenden Bauplätze innerhalb der Stadt Speyer kann durch eine Erweiterung des Geschäftsbereichs in umliegende Gemeinden kompensiert werden. Durch die laufenden Mieteinnahmen ist die Liquidität der GBS gesichert. Dies führt zu einer stabilen Fremdkapitaldienstdeckung und sorgt für eine erfolgreiche und günstige Refinanzierung von Baumaßnahmen. Das Mieterhöhungspotenzial, gemessen am örtlichen Mietspiegel, birgt zudem wesentliche finanzielle Liquiditätsreserven.

Durch einen engen Austausch mit politisch Verantwortlichen der Stadt Speyer, den örtlich aktiven Wohnungsunternehmen sowie dem Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft – durch die traditionelle Berufung in den Verbandsrat und die Teilnahme am Genossenschaftsausschuss – werden Entwicklungen jeglicher Art frühzeitig erkannt und können direkt für die GBS umgesetzt werden. Weiter wird eine sehr enge Zusammenarbeit mit der Speyerer Handwerkerschaft gepflegt, was als wesentlicher Erfolgsfaktor für die technische Bewirtschaftung des Bestandes sowie von Bauprojekten zu bewerten ist.

Die Genossenschaftsidee ist seit 2016 auf der Repräsentativen UNESCO-Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit eingetragen und erlebt dadurch einen neuen Aufschwung. Dies wird durch den Sat-

„Die Bauaktivitäten im Bereich Neubau auf eigenen Grundstücken oder im Rahmen von Ankäufen wirken sich wertstabilisierend aus.“

zungszweck der GBS bestätigt: Laut Satzung müssen unter anderem preiswerte Genossenschaftswohnungen zur dauernden Nutzung durch die Mitglieder vorgehalten werden; die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds soll ständig verbessert werden und die Mitglieder sind in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu fördern. Mit einer Dividende von derzeit 2,75 Prozent ist die Mitgliedschaft zudem eine interessante Finanzanlage.

Zuverlässigkeit und Seriosität werden der GBS durch eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie durch langanhaltende Verwaltungsaufträge im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung bescheinigt. Die GBS wird somit als professionelles Wohnungsunternehmen in Speyer angesehen und geschätzt.

Die Digitalisierung verstetigt sich immer weiter als Chance für die GBS. Digitale Lösungen verschlanken Kernprozesse und erleichtern den Arbeitsalltag. Durch eine effiziente und digital unterstützte Bewirtschaftung des Bestandes lassen sich zum einen der Professionalisierungsgrad und die Mitgliederzufriedenheit erhöhen. Weiter entstehen Freiräume für die Bearbeitung komplexer Sachverhalte und die Weiterentwicklung des Unternehmens. Dabei kann auf unterschiedlichste Technologien zurückgegriffen werden, etwa beim Einsatz mobiler Endgeräte für Wohnungsbegehungen und die Überwachung von Verkehrssicherheitspflichten oder beim Abbilden des kompletten Vermietungsprozesses auf digitalen Plattformen.

## 5. PROGNOSEBERICHT

■ Der Erfolg für das Geschäftsmodell der GBS ist maßgeblich davon abhängig, wie sich die künftigen gesetzlichen Regularien entwickeln. Aber auch die potenziellen wirtschaftlichen Nachwirkungen der Coronakrise und des russischen Angriffskriegs in der Ukraine führen zu Unsicherheiten beim geplanten Geschäftsergebnis. Mit zu berücksichtigen sind zudem die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie volkswirtschaftliche Faktoren, die direkten Einfluss auf die Wohnungswirtschaft und somit auf die GBS haben.

Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Energiekrise in Europa und die damit verbundenen Preissteigerungen im Energiesektor werden unweigerlich zu einer erheblichen Belastung unserer Mieterhaushalte führen. Inwieweit staatliche Kompensationen ausreichend gegensteuern können, bleibt abzuwarten. Hohe Energiekosten werden weitere Preissteigerungen in allen Bereichen der Wirtschaft verursachen, was folglich zu einer hohen Inflationsrate führen wird. Letztlich trifft dies auch auf die Baustoffpreise sowie Löhne und Gehälter beauftragter Handwerker und Dienstleister zu. Demzufolge werden nicht nur die Betriebskosten für unsere Mieter sowie die allgemeinen Betriebsausgaben unserer Verwaltung steigen, sondern auch die Baukosten für unsere geplanten Neubauvorhaben sich weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. Darüber hinaus werden die hohen Kapitalmarktzinsen in Verbindung mit der Inflation zu einem erheblichen Anstieg der Zinsbelastung führen, da im Zuge der Liquiditätsplanung weiterer Fremdkapitalbedarf besteht und laufende Darlehen prolongiert werden müssen. Aus vorgenannten Gründen sind Wachstumsprognosen mit leichter Unsicherheit behaftet.

Der Vorstand hat für das Jahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher eine leicht positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit prognostiziert, nachdem im Jahr 2023 eine allgemeine Mieterhöhung des Gesamtbestan-

des nach § 558 BGB zum 1. Juni 2023 geplant ist. Für den vierten Bauabschnitt der Gesamtquartiersentwicklung im Wohngebiet „Am Germansberg“ (Krummäckersstraße 10 – 24) erfolgt nach Bauabrechnung zudem eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB voraussichtlich zum 1. August 2023 (+22.000,00 Euro / p. a.). Für das Jahr 2023 ist folglich ein Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 437.000,00 Euro auf 11,6 Mio. Euro (+3,9 % gegenüber dem Vorjahr) geplant. Es wird jedoch von einem geringeren Jahresüberschuss von rund 469.000,00 Euro ausgegangen, da sämtliche erhaltene Mieteinnahmen nach Abzug von Verwaltungskosten und Darlehensannuitäten sowie Dividendenzahlungen planmäßig in die Instandhaltung des Gebäudebestandes reinvestiert werden.

Die planmäßige Instandsetzung 2023 umfasst die Sanierung mehrerer Aufzüge sowie die energetische Sanierung des Gebäudes Peter-Drach-Straße 33, außerdem Vorplanungen zur Ertüchtigung des Gebäudes Conrad-Hist-Straße 19–23 a. Darüber hinaus soll ein Energieträgerwechsel durch Anschluss an das Fernwärmenetz in Speyer, im Ziegelofenweg sowie in der Josef-Schmitt-Straße 6–12 erfolgen. Insgesamt sind für Modernisierung und Instandhaltung Fremdkosten in Höhe von 4,7 Mio. Euro zu erwarten.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wird ein stabiler beziehungsweise steigender Nachfrageüberhang erwartet und von einer vergleichbar hohen Fluktuation ausgegangen. Bei den erforderlichen umfassenden Einzelmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln wird eine ähnlich hohe Anzahl wie in den vergangenen Jahren erwartet.

Speyer, 25. Mai 2023

Der Vorstand



Oliver Pastor



Bernd Reif



JR Rolf S. Weis



Das Quartier Am Germansberg nach erfolgter Sanierung mit Sicht auf das vorhandene Neubaupotenzial (gelb markiert)





# JAHRES- ABSCHLUSS

# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		6.490,00		9.410,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.339.972,46		58.311.011,46	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.665.652,73		8.974.316,73	
3. Grundstücke ohne Bauten	2.267.769,97		1.067.853,19	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.560,00		79.120,00	
5. Bauvorbereitungskosten	151.470,74		8.785,05	
6. Geleistete Anzahlungen	33.902,26	69.631.328,16	167.565,13	68.608.651,56
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Sonstige Ausleihungen	383.946,98		427.248,93	
2. Andere Finanzanlagen	1.755,65	385.702,63	1.755,65	429.004,58
Anlagevermögen insgesamt		70.023.520,79		69.047.066,14
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	2.080.990,98		2.079.354,85	
2. Andere Vorräte	146.313,60	2.227.304,58	91.284,29	2.170.639,14
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	79.838,50		49.868,84	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.402,74		10.000,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	165.933,57	280.174,81	157.722,98	217.591,82
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.509.260,29		789.866,67	
2. Bausparguthaben	1.984.496,60	3.493.756,89	1.922.573,26	2.712.439,93
<b>Bilanzsumme</b>		<b>76.024.757,07</b>		<b>74.147.737,03</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

### PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. Der verbleibenden Mitglieder	10.552.318,03		10.271.322,89	
2. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	173.852,37		161.607,70	
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.620,03 € (Vorjahr: 5.213,18 €)	24.009,18	10.750.179,58	48.202,83	10.481.133,42
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage Davon im Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 € (Vorjahr: 120.000,00 €)	2.800.000,00		2.750.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage Davon im Geschäftsjahr eingestellt: 159.616,95 € (Vorjahr: 742.279,58 €)	11.358.033,17		11.198.416,22	
3. Freie Rücklage	3.580.000,00	17.738.033,17	3.580.000,00	17.528.416,22
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	492.115,08		1.130.722,03	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	209.616,95	282.498,13	862.279,58	268.442,45
Eigenkapital insgesamt		28.770.710,88		28.277.992,09
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Sonstige Rückstellungen		374.663,19		550.440,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.442.249,22		41.758.680,19	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	667.198,40		715.690,46	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.254.536,60		2.191.912,86	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.610,85		52.613,79	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396.385,86		515.285,77	
6. Sonstige Verbindlichkeiten Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.736,55 € (Vorjahr: 1.680,72 €)	55.366,60	46.843.347,53	66.142,17	45.300.325,24
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		36.035,47		18.979,70
<b>Bilanzsumme</b>		<b>76.024.757,07</b>		<b>74.147.737,03</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	11.135.259,18		10.880.377,94	
b) aus Betreuungstätigkeit	129.604,12		115.280,28	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.358,61	11.389.221,91	112.214,81	11.107.873,03
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.636,13		154.251,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		310.384,77		455.902,47
4. Sonstige betriebliche Erträge		77.998,01		65.939,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	1.682.046,45		1.676.594,54	
b) Instandhaltungskosten	2.955.528,49		2.569.920,87	
c) Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.259,49		47.088,82	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.320,56	4.708.154,99	9.868,99	4.303.473,22
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.071.085,83</b>		<b>7.480.492,81</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.757.061,32		1.704.167,95	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung Davon für Altersversorgung 130.141,78 € (Vorjahr: 125.122,13 €)	535.442,41	2.292.503,73	513.430,52	2.217.598,47
7. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.776.294,11		2.654.122,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		685.745,59		630.525,18
9. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	18.952,45		20.874,12	
10. Sonstige Zinserträge	9.753,83	28.706,28	10.437,16	31.311,28
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		646.862,42		672.128,20
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>698.386,26</b>		<b>1.337.429,99</b>
12. Sonstige Steuern		206.271,18		206.707,96
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>492.115,08</b>		<b>1.130.722,03</b>
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		209.616,95		862.279,58
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>282.498,13</b>		<b>268.442,45</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ludwigshafen unter der Registernummer 50110. Sitz der Genossenschaft ist in 67346 Speyer, Burgstraße 40. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### Abschreibungen Anlagevermögen

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens:

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für vor dem 21. Juni 1948 erstellte Wohngebäude wurden die Werte auf der Basis der DM-Eröffnungsbilanz zusätzlich der inzwischen erfolgten Nachaktivierungen als Anschaffungs-/Herstellungskosten ausgewiesen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Fremdzinsen während der Bauzeit wurden bis zum Jahr 2007 aktiviert. Die Sonstigen Ausleihungen und Anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	33 1/3 %	linear
<b>Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten/ Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>		
Objekte, Baujahr vor 21. Juni 1948 + 2 Objekte, Baujahr nach 21. Juni 1948	60 Jahre	linear
Restliche Objekte, Baujahr nach 21. Juni 1948 (Neubau)	70 Jahre	linear
Garagenbauten und sonstige Gebäude	20 Jahre	linear
1992, 1993 und 1995 fertiggestellte Wohngebäude + 1 Garagentrakt		degressiv
Von 1998 bis 2007 fertiggestellte Wohngebäude bzw. ab 1998 erworbene Wohngebäude (inkl. Hausmeisterwohnung und Seniorenhaus)	50 Jahre	linear
Sonstige Gebäude ab 1998 (inkl. Verwaltungsgebäude und Bauhof)	25 Jahre	linear
Ab 2019 fertiggestellte Wohngebäude	80 Jahre	linear
<b>Umbauten und Wertverbesserungen ab 2000</b>		
Einfamilienhäuser	40 Jahre	linear
Wohnungen	20 Jahre	linear
Ausbau von Speichern/Mansarden zu Dachgeschosswohnungen sowie Umbau von gewerblichen Einheiten	25 Jahre	linear
Ab 2019 Verlängerung der Restnutzungsdauer um 20 Jahre (lineare Abschreibung)		
<b>Nachaktivierungen</b>		
Einfamilienhäuser/Wohnungen/Wohngebäude	25 Jahre	linear
Sonstige Gebäude/Garagen	20 Jahre	linear
<b>Photovoltaikanlagen</b>	20 Jahre	linear
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	5 % – 33 1/3 %	linear
<b>Geringwertige Wirtschaftsgüter</b>	nach steuerlichen Vorschriften	

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG

#### Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit es sich um Fremdkosten handelt. Die Unfertigen Leistungen enthalten auch Eigenleistungen. Die Reparaturmaterialien und die Heizöl- und Pelletsvorräte wurden zu Anschaffungskosten ermittelt. Die Bewertung erfolgte gemäß § 256 Satz 2 bzw. Satz 1 HGB. Der Ausweis der Forde-

rungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurde zum Nennbetrag vorgenommen. Für dubiose Forderungen erfolgten Einzelwertberichtigungen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

#### C. ANGABEN ZUR BILANZ

##### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	25.217,16	1.297,10	0,00	0,00	26.514,26
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.224.601,89	2.614.260,00	205.850,00	0,00	107.633.011,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.019.512,32	52.040,00	0,00	0,00	16.071.552,32
Grundstücke ohne Bauten	1.067.853,19	1.032.351,65	0,00	167.565,13	2.267.769,97
Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.454,96	125.364,01	22.004,74	0,00	474.814,23
Bauvorbereitungskosten	8.785,05	142.685,69	0,00	0,00	151.470,74
Geleistete Anzahlungen	167.565,13	33.902,26	0,00	-167.565,13	33.902,26
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>122.859.772,54</b>	<b>4.000.603,61</b>	<b>227.854,74</b>	<b>0,00</b>	<b>126.632.521,41</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	427.248,93	0,00	43.301,95	0,00	383.946,98
Andere Finanzanlagen	1.755,65	0,00	0,00	0,00	1.755,65
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>429.004,58</b>	<b>0,00</b>	<b>43.301,95</b>	<b>0,00</b>	<b>385.702,63</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>123.313.994,28</b>	<b>4.001.900,71</b>	<b>271.156,69</b>	<b>0,00</b>	<b>127.044.738,30</b>

## Bewertungsmethoden Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Archivierungsrückstellung sowie die Jubiläumsrückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

## Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2022	Buchwerte am 31.12.2022	Buchwerte am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	15.807,16	4.217,10	0,00	20.024,26	6.490,00	9.410,00
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.913.590,43	2.379.449,00	0,00	49.293.039,43	58.339.972,46	58.311.011,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.045.195,59	360.704,00	0,00	7.405.899,59	8.665.652,73	8.974.316,73
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	2.267.769,97	1.067.853,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	292.334,96	31.924,01	22.004,74	302.254,23	172.560,00	79.120,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	151.470,74	8.785,05
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	33.902,26	167.565,13
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>54.251.120,98</b>	<b>2.772.077,01</b>	<b>22.004,74</b>	<b>57.001.193,25</b>	<b>69.631.328,16</b>	<b>68.608.651,56</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	383.946,98	427.248,93
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.755,65	1.755,65
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>385.702,63</b>	<b>429.004,58</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>54.266.928,14</b>	<b>2.776.294,11</b>	<b>22.004,74</b>	<b>57.021.217,51</b>	<b>70.023.520,79</b>	<b>69.047.066,14</b>

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG

#### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	79.838,50	21.288,70	12.730,97
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.402,74	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	165.933,57	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>280.174,81</b>	<b>21.288,70</b>	<b>12.730,97</b>

#### Entwicklung der Rücklagen

	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Freie Rücklage
	€	€	€
Stand 01.01.2022	2.750.000,00	11.198.416,22	3.580.000,00
Zuweisungen laut Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand aus Jahresüberschuss 2022	50.000,00	159.616,95	0,00
Stand 31.12.2022	<b>2.800.000,00</b>	<b>11.358.033,17</b>	<b>3.580.000,00</b>

#### Aufteilung Sonstige Rückstellungen

	2022	2021
	€	€
Prüfungskosten	35.000,00	36.000,00
Berufsgenossenschaft	0,00	15.000,00
Urlaubsansprüche	68.010,00	54.870,00
Jubiläumszusagen	39.710,00	40.330,00
Jahresabschlusskosten	23.300,00	23.440,00
Archivierungskosten	31.800,00	31.800,00
Steuerberatung	20.000,00	10.000,00
Rückstellung öffentl.-rechtl. Verpflichtung	156.843,19	339.000,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>374.663,19</b>	<b>550.440,00</b>



## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Betrag	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.442.249,22 (41.758.680,19)	2.744.473,51 (2.798.932,95)	9.711.263,79 (9.745.036,40)	30.986.511,92 (29.214.710,84)	43.442.249,22	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	667.198,40 (715.690,46)	49.416,58 (48.492,06)	207.268,55 (203.391,03)	410.513,27 (463.807,37)	667.198,40	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.254.536,60 (2.191.912,86)	2.254.536,60 (2.191.912,86)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.610,85 (52.613,79)	27.610,85 (52.613,79)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396.385,86 (515.285,77)	396.385,86 (515.285,77)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	55.366,60 (66.142,17)	40.322,54 (52.910,32)	15.044,06 (13.231,85)	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>46.843.347,53</b> <b>(45.300.325,24)</b>	<b>5.512.745,94</b> <b>(5.660.147,75)</b>	<b>9.933.576,40</b> <b>(9.961.659,28)</b>	<b>31.397.025,19</b> <b>(29.678.518,21)</b>	<b>44.109.447,62</b>	<b>GPR</b>

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgelaufene Darlehenszinsen in Höhe von 28.310,64 € ausgewiesen.

( ) = Vorjahreszahlen

GPR = Durch Grundpfandrechte gesichert

## D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschüsse des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) von 12.000,00 Euro enthalten. Hierbei handelt es sich um einen Umweltbonus für zwei neu angeschaffte Elektrofahrzeuge. Ansonsten lagen im Geschäftsjahr keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Aufwendungen und Erträge vor.

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG

#### E. SONSTIGE ANGABEN

##### Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine Auszubildende beschäftigt.

	weiblich	männlich	insgesamt
Kaufmännische Mitarbeiter:innen (davon 5 weibliche Teilzeitkräfte)	11,3	1,7	<b>13,0</b>
Technische Mitarbeiter:innen (davon 2 weibliche Teilzeitkräfte)	4,0	2,0	<b>6,0</b>
Mitarbeiter des Regiebetriebs (davon 2 Hausmeister)	-	10,0	<b>10,0</b>
<b>Gesamtanzahl Beschäftigte</b>	<b>15,3</b>	<b>13,7</b>	<b>29,0</b>

##### Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 280.995,14 € vermehrt. Der Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile beträgt 10.584.950,00 €.

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsummen €
Anfangsstand	6.930	33.214	2.148.300,00
Zugänge	260	1.785	80.600,00
Abgänge	132	854	40.920,00
<b>Endstand</b>	<b>7.058</b>	<b>34.145</b>	<b>2.187.980,00</b>
Veränderung	+128	+931	+ 39.680,00

### Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.,  
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt.

### Wohnungsverwaltung für Dritte

Die Wohnungsverwaltung für Dritte (Eigentumswohnungen) wird getrennt von unserem Vermögen geführt.

### Haftungsverhältnisse

Es besteht Treuhandvermögen/-verbindlichkeit aus Mietkautionen in Höhe von 6.014,51 Euro.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestand für den Erwerb von 49 noch zu errichtenden Wohneinheiten im Rahmen eines Bauträgergeschäftes in der Straße Am Rabensteinerweg in Speyer eine finanzielle Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises von 15,2 Mio. Euro, welcher nach Baufortschritt bis Ende 2025 fällig sein wird. In diesem Zusammenhang sind Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 5,8 Mio. Euro sowie ein weiteres Darlehen über 9,3 Mio. Euro für die Zwischenfinanzierung abgeschlossen worden. Zudem besteht aus dem Erwerb eines unbebauten Grundstückes Am Russenweiher in Speyer eine weitere finanzielle Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 2,4 Mio. Euro. Ansonsten bestanden keine weiteren Verpflichtungen zum Abschlussstichtag, welche für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

### Mitglieder des Aufsichtsrats

Walter Feiniler, Geschäftsführer, Stadtrat  
Rudolf Müller, Bankdirektor  
Christa Berlinghoff, Dipl.-Volksw., Quartiersmanagerin  
Karl-Heinz Brech, Fliesenlegermeister  
Frank Arbogast, Verwaltungsangestellter  
Martin Flörchinger, Gärtner  
Thomas Kleinböhl, Dachdeckermeister  
Gabriele Tabor, techn. Buchhalterin  
Karl-Heinz Weinmann, Polier

### bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr

(Vorsitzender) 2023  
(stellv. Vorsitzender) 2022  
(Schriftführerin) 2023  
(stellv. Schriftführer) 2024  
2024  
2024  
2022  
2023  
2022

### Mitglieder des Vorstands

Oliver Pastor, M. A., hauptamtlich  
Bernd Reif, Dipl.-Ing., hauptamtlich  
Justizrat Rolf S. Weis, Rechtsanwalt, nebenamtlich

### Bestellung am

19.05.2021  
29.04.2020  
10.12.2019

### Bestellung bis

31.12.2027  
31.12.2023  
31.12.2025

### Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:  
Ausschüttung einer Dividende von 2,75 Prozent =  
Bilanzgewinn von 282.498,13 Euro.

Speyer, 25. Mai 2023

Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG  
Der Vorstand

  
Oliver Pastor

  
Bernd Reif

  
JR Rolf S. Weis



Hochhäuser in der Danziger / Karlsbader Straße nach erfolgter Brandriegelsanierung



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

■ Der Aufsichtsrat überwachte den Vorstand entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen eingehend und regelmäßig. Er nahm während des Berichtsjahres die ihm obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahr und überzeugte sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle wichtigen Vorgänge und informierte regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden vier Aufsichtsratssitzungen, sechs Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand und jeweils zwei Prüfungs- und Bauausschusssitzungen statt. Hier wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und es wurden notwendige Beschlüsse gefasst, insbesondere über den Jahresabschluss 2021, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan 2022 sowie das Bau- und Instandhaltungsprogramm. Zudem erfolgte durch den Prüfungsausschuss eine Beurteilung der Wohnungsvergaben anhand der bestehenden Vergabeordnung. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Weiter endete die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter mit der Vertreterversammlung am 22. Juni 2022. Die Nachfolgerinnen und Nachfolger waren erstmals in einer Briefwahl gewählt worden. An dieser Stelle gebührt ausdrücklicher Dank allen ausgeschiedenen Vertreterinnen und Vertretern für die konstruktive und vertrauensvolle Mitarbeit an unserer Genossenschaft. Die neue Vertreterversammlung ist in einer Außerordentlichen Vertreterversammlung am 15. März 2023 erstmalig zusammen gekommen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 erfolgte in der Zeit vom 4. Oktober bis 14. Oktober 2022 durch den VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main. Die Schlussbesprechung fand gemeinsam mit Aufsichtsrat und Vorstand am 21. Oktober 2022 statt.

Der Prüfungsausschuss prüfte am 15. Mai 2023 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2022. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass der Jahresabschluss ein Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur sowie der Ertragslage vermittelt, das den tatsächlichen Verhält-

nissen entspricht. Er bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang. In der Sitzung am 24. Mai 2023 wurde durch den Aufsichtsrat über den Jahresabschluss 2022 sowie über die Verwendung des Bilanzgewinns beraten und beschlossen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, die Verwendung des Bilanzgewinns mit Ausschüttung einer Dividende von 2,75 Prozent (282.498,13 Euro) anzunehmen.

In der am 22. Juni 2022 stattgefundenen Vertreterversammlung in der Stadthalle Speyer bestätigte das Genossenschaftsparlament die Aufsichtsratsmitglieder Frank Arbogast, Karl-Heinz Brech und Martin Flörchinger in ihrem Amt. In einer im Anschluss vorgenommenen konstituierenden Sitzung wurde Walter Feiniler als Vorsitzender des Aufsichtsrates, Rudolf Müller als sein Stellvertreter, Christa Berlinghoff als Schriftführerin und Karl-Heinz Brech als ihr Stellvertreter gewählt.

Turnusmäßig scheiden 2023 Thomas Kleinböhl, Rudolf Müller und Karl-Heinz Weinmann aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig. Wahlvorschläge sind gemäß § 35 Abs. 6 der Satzung mindestens eine Woche vor der Vertreterversammlung einzureichen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern als auch allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Speyer, 25. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Walter Feiniler

## MITGLIEDER DES AKTUELLEN AUFSICHTSRATS



Walter Feiniler  
Aufsichtsratsvorsitzender



Rudolf Müller  
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender



Frank Arbogast



Christa Berlinghoff  
Schriftführerin



Karl-Heinz Brech  
Stellvertretender Schriftführer



Martin Flörchinger



Thomas Kleinböhl



Gabriele Tabor



Karl-Heinz Weinmann



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT SPEYER  
EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

67346 Speyer, Burgstraße 40  
67326 Speyer, Postfach 16 65

Telefon 06232 6013-0  
Telefax 06232 6013-13

E-Mail: [info@gbs-speyer.de](mailto:info@gbs-speyer.de)  
[www.gbs-speyer.de](http://www.gbs-speyer.de)