

KRISEN MEISTERN.

Geschäftsbericht 2022



Baugenossenschaft
Langen eG

Die Wohnraumkönner.

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Inhaltsverzeichnis

Ein Wort vorab	3
Das Jahr im Überblick	4
Lagebericht	32
Bilanz	43
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang	48



EIN WORT VORAB

Liebe Mitglieder,

liebe Freund:innen der Baugenossenschaft Langen eG,

das Jahr 2022 hatte es in sich. Eine Krise nach der anderen hat uns immer wieder vor große Herausforderungen gestellt: Ob Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg, das verheerende Erdbeben in der Türkei und Syrien, explodierende Energiepreise, hohe Inflation, gestiegene Baukosten, höhere Zinsen oder gestrichene Förderungen – immer, wenn wir dachten, es ginge nicht schlimmer, kam die nächste Hiobsbotschaft. Doch wie sagte schon Winston Churchill: „Never let a good crisis go to waste.“ (auf Deutsch: „Lasse niemals eine gute Krise ungenutzt verstreichen.“). Auch wir haben uns entschieden, die Krisen als Chance zu sehen. Als Chance, Abläufe zu optimieren, bestehende Verträge auf den Prüfstand zu stellen und unsere Gebäude zu verbessern. Deswegen haben wir für diesen Geschäftsbericht das Motto „Krisen meistern.“ gewählt. Denn genau das haben wir gemacht. Für unsere Mitglieder und Mieter:innen.

Beispielsweise haben wir versucht, so viel Energie wie möglich einzusparen, indem wir unsere Heizungsanlagen optimiert und einen hydraulischen Abgleich durchgeführt sowie eine Absenkung der Tages- und Nachttemperatur veranlasst haben. Außerdem mussten wir unser Modernisierungsprogramm, mit dem wir 2023 fortfahren, mehrmals komplett über den Haufen werfen und neu planen. Aber wir wären nicht die Wohnraumkönner:innen, wenn wir nicht einen Weg finden würden, die Sanierungen trotz gestrichener Förderungen, Zinserhöhungen und gestiegener Baukosten zu realisieren.

Beim Modernisierungsprogramm werden wir darüber hinaus bei jedem einzelnen Objekt prüfen, ob wir erneuerbare Energien einsetzen können, um unabhängiger von äußeren Einflüssen zu werden. Dass das gut funktioniert, haben wir bei den Anna-Sofien-Höfen gesehen. Dort haben sich alle Wohnungsmieter:innen für unser erstes Mieterstrommodell entschieden, das von der Photovoltaikanlage auf dem Dach gespeist wird. Das spart unseren Mieter:innen letzten Endes bares Geld bei den Betriebskosten.

Und es gab noch mehr positive Nachrichten im Krisenjahr 2022. Bei unserem Neubauprojekt „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen.“ werden wir im Sommer 2023 mit der Vermietung beginnen können. Unsere preisgekrönten Anna-Sofien-Höfe sind fertiggestellt und vermietet. Das Quartierszentrum „StartPunkt“ wurde eröffnet und hat erfolgreich den Betrieb aufgenommen. Durch regelmäßige Veranstaltungen im sozialen Café und dem Veranstaltungsraum werden die Anna-Sofien-Höfe zum beliebten Quartiersmittelpunkt.

Wir danken allen, die mit uns die Krisen gemeistert und uns im abgelaufenen Geschäftsjahr unterstützt haben.

Wolf-Bodo Friers und Stephan Langner
Vorstand der Baugenossenschaft Langen eG

DAS JAHR IM ÜBERBLICK

Bezahlbarer Wohnraum:

ANNA-SOFIEN-HÖFE SIND FERTIGGESTELLT UND VERMIETET

Mit den preisgekrönten Anna-Sofien-Höfen haben wir ein integratives Wohnquartier mit insgesamt 154 Wohnungen im Langener Norden nach sozialen, ökologischen und zukunftsorientierten Maßstäben geschaffen. Im Sommer 2022 sind die ersten Mieter:innen nach knapp zwei Jahren Bauzeit eingezogen. Mittlerweile sind die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen in der Annastraße, Sofienstraße und Westendstraße sowie die Stellplätze vermietet. Die Mieten für die Anna-Sofien-Höfe sind mit unter 9 Euro pro Quadratmeter deutlich unter Marktniveau.

Auch das Quartierszentrum „StartPunkt“ hat im November 2022 seine Räume im Erdgeschoss des Punkthauses bezogen und das soziale Café eröffnet. Das soziale Café, die Mobilitätszentrale und das Beratungsangebot werden vom Begegnungszentrum Haltestelle und dessen Freundeskreis betrieben. Das Quartierszentrum soll ein Ort der Begegnung und des Miteinanders sein. Als Starthilfe hat die Baugenossenschaft Langen eG zur Eröffnung 3.000 Euro gespendet.

Seit dem 1. Dezember 2022 ist außerdem der Veranstaltungsraum im obersten Stockwerk des Punkthauses in den Anna-Sofien-Höfen vermietet. Der Ortsverein Langen der Arbeiterwohlfahrt (AWO) nutzt den Raum für die „Koordinationsstelle Miteinander“, um dort eigene Veranstaltungen durchzuführen. Außerdem wird der Raum von der Migrationsberatung der Caritas für Beratungen durch den Jugendmigrationsdienst, Deutschkurse oder Angebote der Ehrenamtlichen genutzt.





Anna-Sofien-Höfe

Langens neuer Norden



SCHON GEWUSST?

Der Künstler Ulrich Allgaier hat 1333 kg Silikatfarbe für die Außenfassade der Anna-Sofien-Höfe verbraucht. Silikatfarbe ist besonders ökologisch, denn sie ist frei von Konservierungsstoffen, Lösungsmitteln und Weichmachern und dabei besonders witterungsbeständig und langlebig.



ERFOLGSKONZEPT MIETERSTROMMODELL IN DER ENERGIEKRISE

Die Baugenossenschaft Langen eG hat auf den flach geneigten Pultdächern der acht Wohnhäuser jeweils eine Photovoltaikanlage in optimaler Ost-West-Ausrichtung installiert. Die Anlage mit einer Größe von über 200 Kilowatt peak umfasst 546 Module. Der Strom ist die Grundlage für ein Mieterstrommodell, bei dem wir mit der prosumer-gy GmbH aus Kassel kooperieren, die sich auf Mieterstrommodelle spezialisiert hat. Der Solarstrom versorgt nicht nur die Mieter:innen, sondern wird auch für den Allgemeinstrom, die Aufzüge und die Außen- und Treppenhausbeleuchtung genutzt. So sorgen wir dafür, dass sich die Betriebskosten für die Mieter:innen reduzieren, denn der selbst produzierte Strom ist in der Regel günstiger als der Strom vom Energieversorger. Nicht zuletzt deswegen haben sich alle Wohn-

raummieter:innen der Anna-Sofien-Höfe für das Mieterstrommodell entschieden. Es ist das erste dieser Art bei der Baugenossenschaft und soll zukünftig auch auf Bestandsgebäude ausgeweitet werden. Für das große Modernisierungsprogramm, mit dem die Baugenossenschaft Langen eG bis 2037 alle Liegenschaften im Hinblick auf Klimaneutralität sanieren will, wird vor allem der Einsatz von erneuerbaren Energien für jedes Gebäude individuell geprüft. So soll zukünftig eine größere Unabhängigkeit von äußeren Einflüssen wie Gasmangel oder explodierenden Strompreisen sichergestellt werden. Davon profitieren langfristig vor allem die Mieter:innen durch niedrigere und stabile Energiepreise. Nicht zuletzt leistet die Baugenossenschaft damit auch einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung.

POLITIKER:INNEN BESUCHEN ANNA-SOFIEN-HÖFE

Die Anna-Sofien-Höfe sind auch bei Politiker:innen beliebt. Am 20. Juli 2022 war die CDU-Fraktion Langen mit dem CDU-Bundestagsabgeordneten Björn Simon zu Gast im Langener Norden. Am 12. August 2022 hat sich die Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Cansel Kiziltepe, gemeinsam mit der Langener SPD-Fraktion vor Ort über bezahlbares Woh-

nen informiert. Zur Aktionswoche „Alter besser machen“ war am 9. März 2023 der Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Jens Deutschen-
dorf, vom Bündnis 90/Die Grünen zu Gast in den Anna-Sofien-Höfen. Unsere Vorstände Wolf-Bodo Friers und Stephan Langner erklärten unser preisgekröntes Bauprojekt und standen Rede und Antwort.





Umfrage zur Mobilität im Quartier:

HABEN ALTERNATIVE MOBILITÄTSANGEBOTE EINE CHANCE?

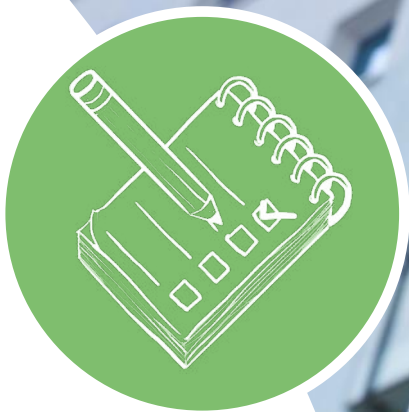
Im Oktober 2022 haben wir mit dem Meinungsforschungsinstitut L·Q·M eine Umfrage in den Anna-Sofien-Höfen zum Mobilitätsverhalten der Bewohner:innen gemacht. Die Umfrage war Teil des Gesamtkonzepts der Anna-Sofien-Höfe, mit dem wir im Juli 2021 den Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau gewonnen haben. Das Preisgeld floss zum Teil in diese Befragung zum Thema „Intelligente Mobilität im Quartier“. Wir wollten herausfinden, wie und ob wir die bestehenden Angebote anpassen müssen. Wichtiger Bestandteil des Mobilitätskonzepts für die Anna-Sofien-Höfe ist die Zusammenarbeit mit dem Quartierszentrum „StartPunkt“ mit einem sozialen Café, einer Beratungsstelle und einem Mobilitätszentrum, wo beispielsweise E-Mobile ausprobiert werden können.

Die Ergebnisse zeigen, dass das eigene Auto immer noch eine große Rolle spielt. Gerade für alltägliche Fahrten wie den Weg zur Arbeit oder Aktivitäten der Kinder (Bringen/Abholen) und Einkaufen setzen viele Bewohner:innen auf das eigene Fahrzeug. Aber etwa die Hälfte der Befragten fährt weniger als 10.000 Kilometer im Jahr, nur ein Viertel fährt hingegen mehr als 15.000 km (Vielfahrer:innen). Etwa die Hälfte gibt an, unter 300 Euro im Monat für den eigenen PKW aufzuwenden.

Das Konzept des Carsharings ist den meisten Befragten bekannt, aber der Anteil derjenigen, die die Angebote auch nutzen, ist noch relativ gering. Hier bestehen allerdings große Chancen für die Zukunft. Denn insbesondere die Neumietter:innen gaben an, dass sie die Wohnung in den Anna-Sofien-Höfen unter anderem wegen der E-Ladestationen und der Sharing-Fahrzeuge ausgewählt haben. Gerade im Freizeitbereich scheint die Nutzung von alternativen Mobilitätsangeboten besonders gut möglich zu sein.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) – speziell die Bahn – wird immerhin von einigen Pendler:innen genutzt. Gerade beim Umstieg auf den ÖPNV ist eine hohe Taktung wichtig. Bei der Nutzung alternativer Mobilitätsangebote sind vor allem Bequemlichkeitsaspekte ausschlaggebend: Sie müssen günstig und flexibel sein sowie in der Nähe verfügbar stehen.

www.baugenossenschaft-langgen.de



MÖCHTEN SIE IHR
E-FAHRZEUG AUFLADEN?



Neubauprojekt Steinberg Eichgarten:

VERMIETUNG IST GESTARTET

Unser aktuelles Neubauprojekt „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen.“ ist auf der Zielgeraden. Die Vermietung für die Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen ist gestartet, die ersten Wohnungen sind bereits vermietet, ebenso wie die Gewerbeeinheit. Wie schon bei den Anna-Sofien-Höfen werden auch die Wohnungen am Steinberg gestaffelt vermietet. Die letzten Wohnungen werden voraussichtlich bis Anfang 2024 fertiggestellt.

Auf unserem Grundstück Am Neuen Wald, Am Schleifweg und Konrad-Adenauer-Straße entstehen in vier Neubauten insgesamt 84 helle, freundliche Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern, die sich harmonisch in die bereits bestehende Bebauung am Steinberg einfügen. Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben eigene kleine Gärten. Fast alle Wohnungen haben Tageslichtbäder. Sie sind barrierearm gestaltet, das Haus an der Konrad-Adenauer-

Straße ist bis auf das Staffelgeschoss sogar barrierefrei und rollstuhlgerecht gebaut. Zur Ausstattung gehören neben der Tiefgarage auch Fahrstühle und Keller.

Auf den Dächern der Wohnhäuser wurden Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Dachbegrünung installiert. Die Dachbegrünung sorgt durch Verdunstung für eine Abkühlung der Umgebungstemperatur und dadurch für eine höhere Leistung der Photovoltaikmodule. Das wiederum sorgt für einen besseren Stromertrag, von dem die Mieter:innen profitieren.

Das Neubauprojekt „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen.“ wurde geplant vom renommierten Architekturbüro Scheffler + Partner aus Frankfurt. Beim Bau haben wir ausschließlich mit regionalen Firmen zusammengearbeitet. Die Bauzeit betrug insgesamt etwa zwei Jahre und hat rund 24 Millionen Euro gekostet.



Steinberg Eichgarten
Lebenswert in Langen.



IMMOMIO NEUBAUMODUL ERMÖGLICHT RESERVIERUNGEN

Unser Partner bei der Wohnungsvermietung, Immomio, hat ein Neubaumodul entwickelt, das uns die Vermietung unserer Neubauprojekte „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen.“ und „Vicus! Nachbarschaft wohnen.“ erleichtert. Das neue Modul kann direkt auf unserer Webseite eingebettet werden. Die Vorteile:

- ✓ Die Wohnungen sind übersichtlich an einem Ort aufgelistet. Das erleichtert den Interessenten die Suche.
- ✓ Die Interessenten können auf einem virtuellen Plan eine Wohnung anklicken und sehen dazu alle relevanten Informationen auf einen Blick.
- ✓ Bevor die offizielle Vermietung startet, können sich die Wohnungssuchenden für eine Wohnung vormerken lassen.
- ✓ Sobald die Vermietung startet, werden daraus Bewerber:innen, aus denen wir geeignete Mieter:innen auswählen können.



SCHON GEWUSST?

Das Grundstück, auf dem die Kindertagesstätte gebaut wird, hat die Baugenossenschaft Langen eG per Erbbaurecht von der Evangelischen Kirchengemeinde Langen erhalten. Das bedeutet, die Baugenossenschaft hat das Recht, gegen die Zahlung eines Erbbauzinses das Grundstück für insgesamt 99 Jahre zu unterhalten.



Vicinus!

Nachbarschaft wohnen.

Geförderte Wohnungen trotz Baukrise

SPATENSTICH BEIM NEUBAUPROJEKT VICINUS

Am 17. November 2022 war der Startschuss für das nächste Neubauprojekt der Baugenossenschaft Langen eG: In der Liebigstraße Nord entsteht das Wohnquartier „Vicinus! Nachbarschaft wohnen.“ mit insgesamt sechs Wohnhäusern mit 87 Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte mit Platz für 100 Kinder. Beim traditionellen Spatenstich waren neben dem Vorstand der Baugenossenschaft Langen und dem Aufsichtsratsvorsitzenden Prof. Dr. Christoph Motzko auch der Langener Bürgermeister Dr. Jan Werner und der Erste Stadtrat Stefan Löbig sowie Vertreter:innen des Generalunternehmers Goldbeck Südwest GmbH dabei. Das Neubauvorhaben ist eine Premiere für die Baugenossenschaft, die zum ersten Mal auch eine Kindertagesstätte bauen wird. Das Wohnungsangebot richtet sich vornehmlich an Senior:innen und Alleinstehende mit Kindern. Bezugsfertig sind die Häuser voraussichtlich 2024. Das Neubauvorhaben umfasst auf dem 7700 Quadratmeter großen Areal insgesamt

sechs Gebäude mit Ein-, Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind barrierearm durch einen Aufzug erreichbar und haben entweder einen Balkon oder eine Terrasse. Zwischen den Häusern entstehen begrünte Innenhöfe mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten. Geplant sind außerdem zwei große Tiefgaragen mit voraussichtlich 143 Kfz-Doppel-Stellplätzen und 172 doppelstöckigen Fahrradstellplätzen. Gebaut wird wie schon bei den Anna-Sofien-Höfen in serieller Bauweise. Die Bäder werden sogar komplett fertiggestellt und als fertiges System eingesetzt – das spart Ressourcen und Zeit.

Nachdem das Mieterstrommodell mit Ökostrom aus der eigenen Photovoltaikanlage in den Anna-Sofien-Höfen so erfolgreich angenommen wurde, sind auch beim Neubauprojekt Vicinus auf allen sechs Häusern Photovoltaikanlagen sowie eine ergänzende Dachbegrünung eingeplant.



Zum 75jährigen Jubiläum:

EINE SPENDE FÜR GEFLÜCHTETE

Die Baugenossenschaft Langen eG wurde im vergangenen Jahr 75 Jahre alt. Doch anstatt das Jubiläum groß zu feiern, haben wir 20.000 Euro für einen guten Zweck an das Deutsche Rote Kreuz (DRK) gespendet. Insgesamt 5.000 Euro gingen an den DRK-Ortsverband Langen, der davon zwei neue Defibrillatoren angeschafft hat. 15.000 Euro gingen an das DRK-Hilfsprogramm für Menschen in Not aus der Ukraine. Die Baugenossenschaft Langen eG hatte ursprünglich eine Jubiläumsfeier im Anschluss an die obligatorische Mitgliederversammlung geplant, die wie geplant am 30. Juni 2022 stattfand. „Aufgrund der Lage in der Ukraine war uns allen

nicht nach einer großen Feier zumute“, sagte der Vorstandsvorsitzende der Baugenossenschaft Langen eG, Wolf-Bodo Friers. „Deswegen haben wir uns stattdessen zu einer Spende entschlossen.“

Mit der Spende haben wir die humanitäre Not- und Soforthilfe des DRK unterstützt. Gerade die Versorgung mit lebensnotwendigen Hilfsgütern, die medizinische Erstversorgung und psychosoziale Unterstützung ist ein wichtiger Bestandteil, ebenso wie die Blutspenden, Wasser- und Sanitärversorgung sowie die Suche nach vermissten Angehörigen.



Gestrichene Förderungen:

MODERNISIERUNGSPROGRAMM WIRD TROTZDEM FORTGESETZT

Im Jahr 2023 fahren wir mit unserem Modernisierungsprogramm fort. Das ursprünglich geplante Programm musste zwischenzeitlich wegen gestrichener Fördermittel, gestiegener Zinsen und hoher Baukosten mehrfach komplett überarbeitet werden. Ursprünglich war geplant, bis 2030 alle Gebäude fertig saniert zu haben. Jetzt werden die Modernisierungen voraussichtlich bis 2046 dauern. Insgesamt werden alle Modernisierungen mehr als 140 Millionen Euro kosten. Am Ende der Modernisierungsmaßnahmen werden wir fast 60.000 Quadratmeter Wohnraum saniert haben. Vorrang haben dabei vor allem die Liegenschaften, die schon älter sind und eine schlechtere Energieeffizienzklasse haben. Die Häuser stammen größtenteils aus den 1950er, 60er und 70er Jahren.

Mit der energetischen Sanierung entspricht die Baugenossenschaft Langen eG nicht nur den eigenen Ansprüchen an Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit, sondern auch den Vorgaben der Bundesregierung, nach denen der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral sein muss. Durch die gestrichenen Förderungen und gesenkten Zuschüsse ist es für kleine und mittlere Wohnungsbauunternehmen wie uns allerdings sehr schwer geworden, diese energetischen Sanierungen aus Eigenmitteln zu stemmen.

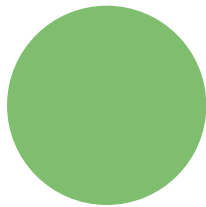
„Obwohl uns das Bauen und Sanieren von der Politik schwer gemacht wird, wollen wir trotzdem die Klimaziele erfüllen. Denn Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind für uns wichtige Themen“, bekräftigt Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Langen eG. Deswegen werden auch für alle Liegenschaften umweltfreundliche Maßnahmen geprüft, die die Baugenossenschaft unabhängiger von äußeren Einflüssen machen. Dazu zählen beispielsweise Photovoltaikanlagen für Mieterstrommodelle wie in den Anna-Sofien-Höfen oder auch Wärmepumpen. Davon profitieren am Ende dann auch unsere Mieter:innen durch geringere Nebenkosten.



SCHON GEWUSST?

In den vergangenen acht Jahren hat die Baugenossenschaft bereits 546 Wohnungen für knapp 42 Millionen Euro modernisiert.





SCHON GEWUSST?

Der Name Floripark leitet sich ab vom Wort Flora für Pflanzenwelt.



Naturnaher Floripark

GEGEN DIE KLIMAKRISE



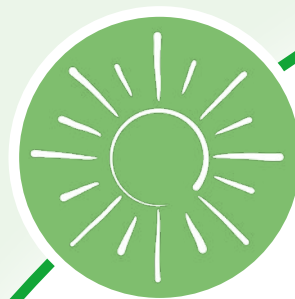
Floripark

Klein. Fein. Miteinander.

Den genossenschaftlichen Gedanken von Selbsthilfe und das Gemeinschaftsgefühl stärken wollen wir mit unserem Pilotprojekt „Floripark – Klein. Fein. Miteinander.“. Deshalb bauen wir die monotone Rasenfläche zwischen den Häusern Elbestraße 11/13/13a, Sofienstraße 37/37a/37b und Nordendstraße 52/52a zu einem naturnahen Park um. Damit sich unsere Mieter:innen mit dem Floripark identifizieren können, haben wir sie auf einem Ideenworkshop gefragt, was sie sich wünschen, wenn sie sich einen Garten gestalten könnten. Denn die Freifläche zwischen den Häusern wird zum naturnahen Park für die Bewohner:innen und Treffpunkt zum Austausch, Entspannen, Genießen und zum Mitmachen sein. Die Naturgartenplanerin Dr. Eva Distler hat die Ideen der Mieter:innen in einem Plan zusammengefasst. Die Vorschläge reichten von gemütlichen Sitzplätzen mit Steinmauern über Behausungen für Eidechsen und Fledermäuse bis zu bunten Staudenbeeten und Spielmöglichkeiten. Die Bauarbeiten sind im

September gestartet und im November konnten wir schon gemeinsam mit den Mieter:innen bei einem Pflanzworkshop Blumenzwiebeln, Kräuter, Blumen und Stauden pflanzen. So wurden die Mieter:innen von Beginn an in alle Entscheidungen mit einbezogen. Und auch weiterhin sind sie herzlich dazu eingeladen, sich im Floripark zu engagieren.

Gleichzeitig tragen wir mit dem Floripark zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz bei. Denn mit dem Floripark wirken wir dem Hitzeinseleffekt in der Stadt entgegen. Bei immer heißer werdenden Sommern haben wir uns für einen naturnahen Park entschieden, der nachts für eine Abkühlung und tagsüber für schattige Aufenthaltsflächen sorgt. Um die Artenvielfalt zu fördern, haben wir überwiegend heimische Pflanzen gewählt, die auch mit längeren Trockenphasen gut zurechtkommen und den heimischen Wildbienen und Insekten als Nahrungsquelle und Nistplätze dienen.



MASSNAHMEN ZUM ENERGIESPAREN

Den Gasverbrauch reduzieren und so schnell wie möglich Erdgas einsparen, das war das Ziel unserer geplanten Energiesparmaßnahmen vor Beginn der letzten Heizperiode im Herbst 2022. Die Maßnahmen galten übrigens nicht nur für die Mieter:innen, sondern auch für die Geschäftsstelle. Zu diesen Energiesparmaßnahmen zählten im Einzelnen:

- ✓ Optimierung der Heizungs-Einstellungen durch Fachfirmen in allen Häusern,
- ✓ Absenkung der Raumtemperatur nachts zwischen 22:00 und 06:00 Uhr in allen Wohnungen einheitlich auf 17 Grad Celsius,
- ✓ Begrenzung der maximalen Raumtemperatur einheitlich in allen Wohnungen auf 21 Grad Celsius.

Einen hydraulischen Abgleich haben wir bereits überall dort durchgeführt, wo dies technisch möglich war. Die Mieter:innen wurden sowohl per Anschreiben als auch auf den digitalen Info-tafeln und im Mitgliedermagazin informiert. Gleichzeitig haben wir dazu geraten, wenn möglich Rücklagen zu bilden. Denn obwohl wir bis Ende 2023 günstige Konditionen bei unserem Gasversorger ausgehandelt haben, könnten die Energiepreise in den nächsten Jahren rapide steigen.



Neues Serviceangebot:

GÄSTEWOHNUNGEN FÜR MITGLIEDER

Ab sofort bietet die Baugenossenschaft Langen eG für ihre Mitglieder einen neuen Service an: In den preisgekrönten Anna-Sofien-Höfen im Langener Norden können seit April 2023 drei zentral gelegene Gästewohnungen angemietet werden – beispielsweise für den Besuch von Verwandten und Freund:innen oder auch für Pflegende. Die Gästewohnungen befinden sich in der Westendstraße 53 über dem beliebten Quartierszentrum „StartPunkt“ mit dem sozialen Café.

Die drei Wohnungen sind nach Schmetterlingen benannt, die sich auch auf der Fassade der Anna-Sofien-Höfe wiederfinden, die der Künstler Ulrich Allgaier gestaltet hat.

Die Gästewohnungen verfügen jeweils über eine gut ausgestattete Küche, einen Wohn-Schlafraum mit gemütlichem Doppelbett, Kabel-TV, Schreibtisch und Essplatz für zwei Personen. Außerdem gibt es ein Duschbad mit WC. Interessierte Mitglieder können die Wohnungen unmittelbar bei der Baugenossenschaft anmieten. Alle nötigen Informationen sind in der Rubrik „Service“ auf der Webseite der Genossenschaft zu finden.



Umsteigen für den Umweltschutz

ERFOLGREICHER MOBILITÄTSTAG

Viele Mieter:innen und Besucher:innen haben die Chance genutzt, sich auf unserem ersten Mobilitätstag am 24. September 2022 in der Feldbergstraße 35 vor unserem Blauen Haus über alternative Mobilitätsangebote zu informieren. Besonders gut kamen unsere Sharing-Elektroautos von mobileeee und die Elektro-Lastenfahrräder von Sigo an. Viele nutzten die Gelegenheit und probierten die von uns bereitgestellten Fahrzeuge kostenlos aus. Gerade die Elektrofahrzeug-Neulinge ließen sich am Beispielauto erklären, wie die App oder das Laden funktionieren, was die Angebote kosten oder was man beim Elektroauto sonst noch beachten muss. Das hat uns gezeigt, wie wichtig es ist, die Sharingangebote vor Ort zu erklären und erlebbar zu machen, um Hemmschwellen abzubauen. Aber auch das On-Demand-Konzept vom Hopper für Langen und Egelsbach hat Interesse geweckt, ebenso wie der Stand des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs ADFC. Wir haben gesehen, dass der Bedarf groß ist. Deswegen werden wir auch 2023 wieder einen Mobilitätstag veranstalten.

Aber warum fördern wir überhaupt alternative Mobilitätsangebote? Weil wir vor dem Hintergrund der Klimakrise nicht nur den Zugang zu klimafreundlichen Verkehrsmitteln am Wohnstandort erleichtern wollen, sondern auch die Mobilität aller Bewohner:innen erhöhen und die Lebensqualität in den Wohnquartieren steigern wollen. Nicht zuletzt deswegen sind wir auch Erstunterzeichner der Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ des VCD-Projekts »Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität«. In deren Leitbild geht es um eine nachhaltige, gesunde, sichere, bezahlbare und klimafreundliche Mobilität am Wohnstandort. Denn hier beginnen und enden drei Viertel unserer Wege. Ein zentrales Anliegen der Charta ist, den Menschen den Umstieg vom Auto auf klimafreundliche Alternativen zu erleichtern. Dazu braucht es ein fuß- und radverkehrsfreundliches Wohnumfeld, einen guten Zugang zum öffentlichen Nahverkehr und den Ausbau von E-Mobilität, Sharing-Angeboten und Mobilitätsstationen in den Wohnquartieren. Wichtig ist aber auch, dass die Umsetzung nachhaltiger Mobilität nicht zum zusätzlichen Kostentreiber wird – vor allem angesichts der aktuellen Energiekrise und Baukostensteigerungen.





UNSERE MOBILITÄTSANGEBOTE:

- ✓ Car-Sharing-Angebote im Wohnquartier
- ✓ Lastenrad-Sharing im Wohnquartier
- ✓ Ladeinfrastruktur im Bestand (Wallboxen/Ladesäulen)
- ✓ Fahrradabstellplätze (Bügel und Boxen)
- ✓ Digitale Haustafeln (ÖPNV-Anzeige, Infos zu Sharing-Angeboten)
- ✓ Mobilitätsberatung im Quartierszentrum „StartPunkt“ der Anna-Sofien-Höfe
- ✓ Aktionstage für Mieter:innen zum Informieren und Ausprobieren

Geplant ist:

- ✓ Mobilitätszentrale: Verleih und Führerschein für E-Mobile & Beratung

DIGITALE INFOTAFELN SPAREN CO₂ EIN



Immer mehr Mieter:innen können sich mit den neuen digitalen Infotafeln über Neuigkeiten zur Baugenossenschaft informieren. Mittlerweile sind die Hälfte der Touchdisplays in den Fluren unserer Liegenschaften in Betrieb. Die restlichen Infotafeln werden nach und nach installiert. Auf den elektronischen Haustafeln finden sie zum Beispiel Informationen über die Ansprechpartner:innen, Notfallnummern für Störungen, Serviceangebote oder Verkehrsinformationen für den öffentlichen Nahverkehr in ihrer Nähe.

Der Vorteil der neuen Infotafeln: Die Informationen können wir aus der Geschäftsstelle in Echtzeit direkt an die entsprechenden Displays schicken. Dabei können wir auch einzelne Monitore gezielt ansteuern und relevante Informationen – wie beispielsweise eine Aufzugsstörung oder Handwerkerarbeiten im Haus – ankündigen. Auch die technischen Einstellungen wie die Nachtabschaltung können wir zentral aus der Geschäftsstelle steuern. Denn alle Monitore werden nachts zwischen 22 und 6 Uhr abgeschaltet. Tagsüber schalten die Monitore bei Nichtgebrauch in den Stromsparmmodus und verbrauchen so nur minimal Energie (0,00312 kWh im Standby-Betrieb und 0,02020 kWh unter Volllast).



SCHON GEWUSST?

Einen Papier-Aushang im Treppenhaus an den herkömmlichen Schwarzen Brettern auszutauschen, verbraucht durch die Fahrten mit dem PkW wesentlich mehr CO₂ als der Betrieb aller digitalen Infotafeln in unseren Liegenschaften für ein Jahr und wäre in Echtzeit unmöglich.



HILFSANGEBOTE FÜR GEFLÜCHTETE

Die Baugenossenschaft Langen eG hat seit dem Beginn des Krieges in der Ukraine Hilfsangebote für Geflüchtete bereitgestellt. Unter anderem haben wir acht Wohnungen an Menschen aus der Ukraine vermietet. Darüber hinaus haben wir unsere Mieter:innen unterstützt, wenn sie

Geflüchtete aus der Ukraine längerfristig bei sich aufnehmen wollten. Auch mit unserem umfangreichen Netzwerk an Partnern haben wir die Mieter:innen unterstützt, wenn es um bürokratische Unsicherheiten oder Fragen zum Zusammenleben ging.



SPENDEN FÜR DEN GUTEN ZWECK

Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir wieder für gute Zwecke gespendet: Der Ortsverband Langen des Sozialverbandes VdK hat eine Spende über 3.000 Euro von der Baugenossenschaft Langen zum 75. Jubiläum erhalten. Neben der Spende über 20.000 Euro an das Deutsche Rote Kreuz (DRK) haben wir außerdem den Freundeskreis des Begegnungszentrums Haltestelle mit einer Spende von 3.000 Euro zur Eröffnung des Quartierszentrums „StartPunkt“

in den Anna-Sofien-Höfen bedacht. Anfang 2023 haben die Mitarbeitenden der Baugenossenschaft Langen eG nach dem verheerenden Erdbeben in der Türkei und Syrien Geld gesammelt. Dabei sind insgesamt 610 Euro zusammengekommen. Die Baugenossenschaft stockt diesen Betrag auf 1800 Euro auf. Die Spende kommt der Hilfsorganisation „Ärzte ohne Grenzen“ zugute, die sich in der Erdbebenregion um die Opfer kümmert.

BAUGENOSSENSCHAFT LANGEN IST UNTERNEHMEN DES JAHRES

Als einzige Baugenossenschaft in Hessen wurde die Baugenossenschaft Langen eG mit dem Siegel Unternehmen des Jahres 2023 ausgezeichnet. Damit gehören wir deutschlandweit zu nur vier von 278 untersuchten Baugenossenschaften, die diese Auszeichnung bekommen haben. Das IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung aus Hamburg hat für FOCUS Money und Deutschland Test die Metastudie „Unternehmen des Jahres 2023“ gestartet, die auf den bereits veröffentlichten Studien „Preissieger 2022“, „Höchstes Vertrauen 2022“, „Kundenlieblinge 2022“ und „Deutschlands Beste - Nachhaltigkeit 2022“ basieren. Auch bei diesen Studien haben wir sehr gut abgeschnitten.

Die Grundlage für die Bewertung ist die Technik des Social Listening, bei dem Seiten und Inhalte nach vorher festgelegten Suchbegriffen untersucht werden. Dazu zählen beispielsweise Nachrichtenseiten, Websites, Blogs, Foren, Consumer-Seiten, Pressemitteilungen und Social-Media-Kanäle. Die Daten werden anschließend sortiert nach Unternehmen, Thema und Tonalität. Im untersuchten Zeitraum bis August 2022 ging es thematisch auch vor allem um den Umgang mit Herausforderungen wie der Corona-Pandemie, der Ukraine-Krise, steigenden Energie- und Rohstoffpreisen sowie dem Fachkräftemangel. Betriebe, die solche schwierigen Zeiten durch flexible und innovative Problemlösungen und die Unterstützung ihrer Mitarbeitenden gemeistert haben, haben besonders gut abgeschnitten.

Das vergangene Jahr war für die Wohnungswirtschaft sehr herausfordernd: Durch steigende Baukosten, hohe Zinsen, gestrichene Förderungen, explodierende Energiepreise und die Corona-Pandemie waren viele Pläne hinfällig und mussten neu entwickelt werden. Deswegen dankt der Vorstandsvorsitzende Wolf-Bodo Friers besonders den Mitarbeitenden, die diese herausfordernde Zeit sehr gut gemeistert und für einen reibungslosen Ablauf gesorgt haben. „Unsere Mieter:innen wissen, sie können sich auf uns verlassen. Wir finden auch in schwierigen Fällen eine Lösung.“



ZUFRIEDENHEIT UNSERER MITGLIEDER STEIGT WEITER

Die Zufriedenheit unserer Mitglieder ist im Vergleich zum vergangenen Jahr 2021 erneut leicht gestiegen. Das ergab unsere alljährliche Mitgliederbefragung durch das Marktforschungsinstitut LQM. Auch die Weiterempfehlungsrate stieg wieder leicht an, ebenso wie unser Image sowie die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße, dem Preis-Leistungsverhältnis und dem baulichen Zustand der Wohnung. Leicht gesunken ist hingegen die Zufriedenheit mit dem Stand der energetischen Sanierung. Ab 2023 fahren wir allerdings mit unserem Modernisierungsprogramm fort (lesen Sie dazu bitte auch Seite 15). Da das aufwändig ist und viel Geld kostet, können wir dies nur Schritt für Schritt tun.

Die kritischsten Stimmen gibt es bezüglich der Zufriedenheit mit den Stellplätzen. Vor allem wird die Verfügbarkeit bemängelt, ebenso wie „Fremdparkende“. Wir können leider nicht überall Parkplätze nachrüsten. Aber wir bemühen uns darum, unseren Mieter:innen alternative Mobilitätsangebote wie Sharing-Fahrzeuge und Sharing-Lastenräder anzubieten. Bei den vorhandenen Parkplätzen werden wir im Zuge der Modernisierungen Stück für Stück abschließbare Parkbügel nachrüsten, die das Fremdparken verhindern.



GESÜNDERE WOHNRAUM- KÖNNER:INNEN DANK 35-STUNDEN-WOCHE

Als Deutschland im vergangenen Jahr noch über die Einführung der 42-Stunden-Woche diskutiert hat, sind wir bei der Baugenossenschaft Langen eG schon einen Schritt weiter. Die Mitarbeitenden haben mit wissenschaftlicher Begleitung der Technischen Universität (TU) Darmstadt sowohl die 4-Tage-Woche als auch die 35-Stunden-Woche getestet. Und das Fazit fällt eindeutig aus: Weniger ist mehr.

Die Mehrheit der Angestellten der Baugenossenschaft Langen eG hat sich für die 35-Stunden-Woche mit einer flexiblen Arbeitszeiteinteilung bei gleichbleibendem Lohn ausgesprochen. Wissenschaftlich begleitet wurde die Testphase sowie der Start der 35-Stunden-

Woche vom Institut für Arbeitswissenschaft der TU Darmstadt. Mit mehrmaligen Befragungen der Angestellten nach COPSOQ (Copenhagen Psychosocial Questionnaire), einem wissenschaftlich validierten Fragebogen zur Erfassung psychischer Belastungen und Beanspruchungen bei der Arbeit, wurden die Einschätzungen der Teilnehmenden

regelmäßig überprüft. Demnach sind fast alle Befragten zufrieden bis sehr zufrieden mit der neuen Regelung. Vor allem deswegen, weil sie mehr Zeit für Familie und Freizeitaktivitäten haben und sich so besser vom Bürostress erholen können. Außerdem können Arbeitszeit und private Termine besser aufeinander abgestimmt werden, da es dank des eingeführten Gleitzeitmodells eine höhere Flexibilität gibt. Darüber hinaus gaben die Mitarbeitenden an, dass ein konzentrierteres und effektiveres Arbeiten möglich ist. Das bestätigen übrigens auch zahlreiche Arbeitsmediziner:innen. Denn erwiesenermaßen lässt die Konzentration schon nach vier bis sechs Stunden nach.

„Wir profitieren als Unternehmen von der kürzeren Arbeitszeit, denn die Kolleginnen und Kollegen können sich besser erholen, haben mehr Zeit für Freizeitaktivitäten, fühlen sich gesünder und glücklicher“, sagt Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Langen eG. Homeoffice oder mobiles Arbeiten – wie es bei der Baugenossenschaft Langen eG heißt – tragen ebenfalls zur Zufriedenheit der Wohnraumkönnner:innen bei, da sie Zeit beim Pendeln einsparen und flexibel auf Arztbesuche oder Handwerkertermine reagieren können.





WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Nahrungsmittel und Baustoffe, Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie zählten. Trotz dieser schwierigen Bedingungen lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) für 2022 durchschnittlich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Für 2023 bewegen sich die Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen -0,8 % bis 0,3 %. Prognosen vermuten, dass die deutsche Wirtschaft 2023 wahrscheinlich um 0,3 % schrumpfen wird.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und zu Stornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen im Wohnungs- und Gewerbehochbau brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und gingen durchschnittlich um 1,6 % zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Milliarden Euro. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den

Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Allerdings ist die Lage bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen dramatisch: Laut einer Umfrage des GdW werden die Mitgliedsunternehmen rund ein Fünftel der eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben (19 %) 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Bei den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Auch in Langen wächst die Nachfrage nach Wohnraum stetig, zumal die Bevölkerung bald die 40.000 erreicht. Zwar werden derzeit zahlreiche Neubauprojekte im ganzen Stadtgebiet realisiert, bezahlbare Wohnungen hingegen bleiben trotzdem knapp. Die Baugenossenschaft Langen eG als größter Vermieter in der Region sorgt mit derzeit zwei Neubauprojekten für zusätzlichen Wohnraum mit vergleichsweise fairen Mieten. Allerdings haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch Auswirkungen auf die Baugenossenschaft: Die ursprünglich geplanten Modernisierungsmaßnahmen müssen teilweise verschoben werden.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen durch schriftliche oder mündliche Berichte des Vorstandes über die aktuelle Situation der Baugenossenschaft sowie Themen von grundsätzlicher Bedeutung unterrichtet. Fragen zu Geschäftspolitik, Unternehmensplanung, wirtschaftlicher Entwicklung, strategischer Ausrichtung und zum Neubau- und Modernisierungsprogramm sowie zu den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine wurden eingehend erör-

tert. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr drei Prüfungen vorgenommen. Diese ergeben keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat hat unter Einbeziehung der Berichterstattung des Prüfungsverbandes (Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.) vom 25.05.2023 den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und erhebt keine Einwendungen.

Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2022

a) Ausschüttung einer Bardividende von	95.612,80 €
b) Vortrag auf neue Rechnung	2.302,48 €

stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung gem. § 41 Abs. 2 der Satzung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu genehmi-

gen. Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Langen eG für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022.

Prof. Dr. Christoph E. Motzko

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Langen, 25.05.2023



Baugenossenschaft
Langen eG
Die Wohnraumkönner.

Wir
machen's
schön.



Baugenossenschaft Langen eG

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

LAGEBERICHT

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Baugenossenschaft Langen eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Langen und den umliegenden Gemeinden.

2. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum Stichtag 31.12.2022 bewirtschaftete die Baugenossenschaft Langen eG 1.838 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 121.670 Quadratmetern sowie 20 Gewerbeeinheiten, 685 Garagen und sonstige Einheiten. Mit der Hausbewirtschaftung wurde ein Umsatz von 13.763.142,19 € erzielt, der damit über dem Vorjahresergebnis lag.

Neubautätigkeit

Die Baugenossenschaft Langen betrieb im Geschäftsjahr 2022 zwei Neubautätigkeiten: Im Steinberg auf einem genossenschaftlichen Grundstück sowie im Neubaugebiet Liebigstraße auf einem genossenschaftlichen Grundstück sowie zwei Grundstücken, die im Zuge eines Erbbauvertrages von der Evangelischen Kirchengemeinde Langen erworben wurden.

Beim Neubauprojekt „Vicusus! Nachbarschaft wohnen.“ in der Liebigstraße sollen 87 Wohnungen und eine KITA mit 6 Gruppen errichtet werden. Das Gesamtbudget liegt hier bei 34.000.000 €. Es ist eine gestaffelte Fertigstellung geplant. Die ersten beiden Gebäude sollen in Q1/2024 übergeben werden, die letzten vier Gebäude Ende 2024.

Am Steinberg werden insgesamt 84 Wohnungen errichtet werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant. Das Gesamtbudget liegt bei 24.000.000 €.

Das Neubauprojekt „Anna-Sofien-Höfe“ konnte wie geplant in 2022 an die Mieter:innen übergeben werden.



Vermietung

Im Berichtsjahr gab es 128 Wohnungswechsel. Das sind 15 Wohnungswechsel mehr als im Vorjahr. Die Fluktuationsrate erhöhte sich unter Berücksichtigung der Neubauwohnungen der „Anna-Sofien-Höfe“ somit auf 6,96 Prozent. Freiwerdende Wohnungen konnten aufgrund der hohen Nachfrage regelmäßig übergangslos neu vermietet werden.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2022 insgesamt rund 4,90 Prozent (Vorjahr 2,42 Prozent). Die darin enthaltenen Leerstände wegen Modernisierungen lagen bei 57 Wohnungen und damit über dem Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter für eine Wohnung der Baugesellschaft Langen eG betrug zum 31.12.2022 ca. 7,06 € (Vorjahr: 6,77 €).

Eine Voraussetzung für ein erfolgreiches Bestehen ist ein marktgerechter Immobilienbestand. 2014 wurde darum gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand ein langfristiges Bauprogramm beschlossen. Bis 2026 sollten rund 75 Prozent des Bestandes energetisch modernisiert sein. Seit dem Startschuss des Bauprogramms wurden 546 Wohnungen modernisiert und rund 42 Millionen € in die Modernisierung und

Instandhaltung der Wohnungen, in Komfort und Klimaschutz investiert. Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen gehören das Anbringen eines Vollwärmeschutzes, das Dämmen der Dächer und Kellerdecken, die Installation von Belüftungsanlagen, die Modernisierung der Heiztechnik, das Sanieren der Treppenhäuser und Steigleitungen sowie das Verstärken der Elektrik bis zu den Unterverteilern. Die Arbeiten in und an den Gebäuden werden im bewohnten Zustand durchgeführt, um den Mieter:innen Umzüge oder Kündigungen zu ersparen. Nichtsdestotrotz bedeuten die Maßnahmen eine nicht unerhebliche temporäre Belastung für unsere Mieter:innen. Um uns für die Kooperationsbereitschaft unserer Mieter:innen zu bedanken und das Ende der jeweiligen Modernisierung zu feiern, organisieren wir im Anschluss der Maßnahmen ein Mieter:innenfest.

Zu Beginn des Jahres 2023 wurde das Bauprogramm aufgrund der steigenden Baukosten gemeinsam mit dem Aufsichtsrat überarbeitet. Unter dem Namen „Unser Weg zur Klimaneutralität“ sind nicht nur Modernisierungsmaßnahmen geplant, sondern auch der Bau von bis zu 500 neuen Wohnungen. Bis 2023 haben wir die Modernisierungen im bisherigen Ausmaß unterbrochen und in der Zwischenzeit neuen bezahlbaren Wohnraum geschaffen.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	2022	2021
Umsatzerlöse	13.948.138,49 €	12.800.423,43 €
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	5.073.317,19 €	4.788.413,96 €
Personalaufwendungen	2.147.377,89 €	2.297.359,06 €
Zinsaufwendungen	1.205.478,87 €	983.621,59 €
Ergebnis nach Steuern	2.389.828,40 €	1.725.163,73 €
Jahresüberschuss	1.782.046,35 €	1.120.999,14 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.685.000,00 €	1.032.000,00 €
Bilanzgewinn	97.915,28 €	90.267,33 €

Der im Jahr 2022 erzielte Jahresüberschuss von 1.782.046,35 € liegt über dem Vergleichswert des Vorjahres (Jahresüberschuss von 1.120.999,14 €). Grund hierfür ist insbesondere der Verkauf des Hauses „Am Weißen Stein 35“, Langen. Bei einem Verkaufspreis von 1.698.000,00 € ergab sich ein Buchgewinn von rund 1.525.000,00 €. Des Weiteren sind Mieterlöse, insbesondere infolge der Erstvermietung der „Anna-Sofien-Höfe“, um rund 676.000,00 € gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dem gegenüber stand vor allem ein Anstieg der Instandhaltungsfremdkosten um rund 325.750,00 € sowie der Zinsaufwendungen um rund 221.900,00 €.



3.2 Vermögenslage

Die Vermögensstruktur zeigt zum 31.12.2022 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	122.766,50	108.594,47
Umlaufvermögen	7.401,08	6.381,42
Abgrenzungsposten	44,08	38,45
Gesamtvermögen	130.211,66	115.014,34
Fremdmittel	101.508,91	88.286,35
Rückstellungen	359,87	477,48
Rechnungsabgrenzungsposten	123,57	111,83
Reinvermögen	28.219,31	26.138,68
Reinvermögen am Jahresanfang	26.138,68	24.762,21
Vermögenszuwachs	2.080,63	1.376,47

Gemessen am Gesamtvermögen liegt die Höhe des Anlagevermögens bei 94,28 Prozent, die des Umlaufvermögens bei 5,72 Prozent. Das Reinvermögen beträgt 28.219.315,28 € am 31.12.2022. Im Vergleich zum Jahresanfang ist dies eine Erhöhung um 7,96 Prozent. Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert vor allem aus den durchgeführten Investitionen für die Neubauvorhaben „Anna-Sofien-Höfe“, „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen.“ sowie „Vicus! Nachbarschaft wohnen.“

Kapitalstruktur	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Eigenkapital	28.219,32	26.138,67
Rückstellung	359,87	477,48
Verbindlichkeiten	101.508,91	88.286,35
Rechnungsabgrenzungsposten	123,57	111,83
Gesamtkapital	130.211,67	115.014,33

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht existieren. Derivate Zinssicherungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Wesentliche Veränderungen sind weder bei der Zusammensetzung noch bei der Zuordnung der Vermögens- und Kapitalanteile eingetreten.

3.3 Finanzlage

Kapitalstruktur	2022	2021
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.881,80	4.974,70
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.868,80	-28.088,10
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	14.906,20	24.712,60
Veränderung des Finanzmittelfonds	919,20	1.599,20
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.197,60	2.278,40

Die Mittelzuflüsse (positive Cashflows) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.881,8 TEUR und Finanzierungstätigkeit von 14.906,20 TEUR konnten den Mittelabfluss (negativen Cashflow) aus der Investitionstätigkeit von 18.868,8 TEUR decken und führten daher zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um 919,2 TEUR auf 3.197,6 TEUR zum 31.12.2022. Der Jahres-Cashflow 2022 beträgt 5.033,50 TEUR (i. V. 4.062,90 TEUR).

Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von 18.342.000,00 € neu valutiert. Insgesamt wur-

den rund 2.232.589,49 € planmäßig getilgt; außerplanmäßig 3.068.279,98 €. In diesem Betrag sind KfW-Tilgungszuschüsse in Höhe von 2.772.000,00 € berücksichtigt. Daneben wurde ein Darlehen bei der Sparkasse Langen-Seligenstadt in Höhe von 296.279,98 € zurückgezahlt.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Baugenossenschaft Langen eG ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachkommen konnte.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung Risikomanagement und Compliance

Das in der Genossenschaft eingesetzte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Seit 2014 setzen wir für die Bereiche Planung, Darlehens- und Beleihungsmanagement die Steuerungssoftware avestrategy ein. Durch das Zusatzmodul Risikomanagement können wir Immobilien- und Unternehmensrisiken definieren, erfassen und systematisieren. Dadurch erkennen wir Risiken frühzeitig und können Maßnahmen zur Minimierung einleiten. Hinzu kommen unsere jährlich fortgeschriebene Wirtschafts- und Finanzplanung, regelmäßige Mitgliederbefragungen und Mitarbeiter:innenschulungen sowie kontinuierliche Marktbeobachtungen.

Die Informationssicherheit ist ein zunehmend wichtiger Baustein des Risikomanagements. Um die gestiegenen Anforderungen in diesem Bereich erfüllen zu können, hat sich die Baugenossenschaft Langen eG einer Basisprüfung der Informationssicherheit gemäß Standard des Instituts für Technologiequalität (ITQ) unterzogen und einen externen Informationssicherheitsbeauftragten verpflichtet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen (sowie eine externe Datenschutz- und Compliancebeauftragte) Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst auch die Möglichkeit

für Mieter:innen, Mitglieder, Beschäftigte und Dritte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe. Neben den vorgenannten Instrumenten wurde im Januar 2022 ein Tax-Compliance-System eingeführt. Dieses wurde gemeinsam mit unserem Steuerberater, dem VdW südwest, entwickelt.

Aus der anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzung zwischen der Russischen Föderation und der Ukraine und der damit verstärkten wirtschaftlichen Verschlechterung insbesondere in den Bereichen Baupreise und Zinsentwicklung ergeben sich Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.



Risikoanalyse

Die kriegerische Auseinandersetzung zwischen der Russischen Föderation und der Ukraine führt zu einer spürbaren Veränderung der wirtschaftlichen Kreisläufe. Die Russische Föderation war Deutschlands wichtigster Energielieferant. Wir können deutliche Steigerungen im Bereich der Energiekosten feststellen. Aber auch die Kosten und Lieferzeiten für Rohstoffe sind merklich gestiegen und führen in unserem Bereich zu Unsicherheiten im Bereich der Baukosten und der Ausführungszeiten.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur sowie auch die Corona-Pandemie oder die kriegerische Auseinandersetzung zwischen der Russischen Föderation und der Ukraine nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter:innen. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieter:innenpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann

zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Aufgrund der deutlichen Veränderungen der Kapitalmarktkonditionen müssen auch wir unsere Investitionsstrategie überarbeiten. In der Regel bedeutet dies, dass wir deutlich weniger Investitionen im Bereich Neubau und Modernisierung/Sanierung tätigen werden.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Trotz des steigenden Angebots an Neubauwohnungen in Langen, die zum Teil Eigentumswohnungen sind, wird das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Zu unseren wesentlichen Risiken gehören Zinsänderungen, steigende Baukosten und Leerstände. Dafür betreiben wir ein aktives Zinsmanagement, optimieren laufend unser Kreditportfolio und erstellen für unseren Wohnungsbestand Portfolioanalysen zur Vorbereitung von strategischen Entscheidungen. Im Rahmen unserer Modernisierung haben wir im besonderen Maße in den Brandschutz unserer Objekte investiert.

Wir sehen derzeit ansonsten keine Risiken für die Baugenossenschaft Langen eG, die einen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben können. Durch den angespannten Wohnungsmarkt ist weder mit größeren Leerständen noch mit Mietausfällen zu rechnen. Die Bereiche Mitgliederentwicklung und Miete haben sich im vergangenen Geschäftsjahr positiv entwickelt.

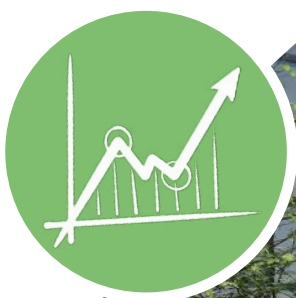
4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in

unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.



5. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Hier wird der Fokus in den nächsten Jahren auf den Objekten im Langener Norden liegen. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch im geringen Umfang Neubaumaßnahmen durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden 2025 und in späteren Jahren umgesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2025 bis 2030 ersetzender Neubau realisiert. Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden mehr und größere Wohnungen, z. T. auch öffentlich gefördert, entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch andersorts – wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote aufweisen.

Im Jahr 2022 wurde ein Wohngebäude Am Weißen Stein 35, Langen verkauft. Der finale Verkaufspreis lag bei 1.698.000 €.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Langen, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts mehr im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 1.114 TEUR erwarten lässt.



Wir kalkulieren für das Jahr 2023 mit Sollmieten in Höhe von 11.247.655 €, Zinsaufwendungen in Höhe von 1.595.054 € und planen mit Instandhaltungskosten in Höhe von 1.900.000 €.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, die weiterhin zu erwartende hohe Nettozuwanderung und der Preisanstieg im Rhein-Main-Gebiet sind Chancen für die Baugenossenschaft Langen eG. An dem knappen Wohnungsangebot werden auch die zahlreichen in Langen geplanten Bauvorhaben kurz- bis mittelfristig kaum etwas ändern, zumal einige der geplanten Projekte Wohnungen eher im hochpreisigen Segment beziehungsweise Eigentumswohnungen vorsehen.



Die bisher umgesetzten und in den nächsten Jahren vorgesehenen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes werden die Position der Baugenossenschaft Langen eG auf dem Wohnungsmarkt der Region zusätzlich weiter stärken.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die Auswirkungen der kriegerischen Auseinandersetzung zwischen der Russischen Föderation und der Ukraine machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der negativen Rahmenbedingungen auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Langen, 13.04.2023
Baugenossenschaft Langen eG
Der Vorstand

Wolf-Bodo Friers

Stephan Langner



Baugenossens
Langen eG



BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktiva			
	31.12.2022		31.12.2021
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.616,00 €	1.616,00 €	9.555,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	97.193.326,00 €		67.768.841,00 €
Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.974.828,00 €		5.158.984,00 €
Grundstücke ohne Bauten	166.322,31 €		995.456,20 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	572.228,00 €		261.601,00 €
Anlagen im Bau	19.728.152,66 €		34.209.099,00 €
Bauvorbereitungskosten	122.427,32 €	122.757.284,29 €	183.332,56 €
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	7.600,00 €	7.600,00 €	7.600,00 €
Anlagevermögen insgesamt:		122.766.500,29 €	108.594.468,76 €
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.300,89 €		2.300,89 €
Unfertige Leistungen	3.713.169,85 €		3.802.248,43 €
Andere Vorräte	560,00 €	3.716.030,74 €	140,00 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	72.106,90 €		28.494,59 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.203,81 €		18.368,03 €
Sonstige Vermögensgegenstände	199.173,50 €	487.484,21 €	251.457,54 €
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten	3.197.567,97 €	3.197.567,97 €	2.278.410,50 €
Umlaufvermögen insgesamt:		7.401.082,92 €	6.381.419,98 €
Rechnungsabgrenzungsposten	44.083,89 €	44.083,89 €	38.447,07 €
Bilanzsumme		130.211.667,10 €	115.014.335,81 €

Passiva			
	31.12.2022		31.12.2021
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	178.080,00 €		144.320,00 €
der verbleibenden Mitglieder	5.144.160,00 €		4.783.680,00 €
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	160,00 €	5.322.400,00 €	6.400,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (im Vorjahr: 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.610.000,00 €		3.110.000,00 €
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 € (im Vorjahr eingestellt: 500.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	4.600.000,00 €		4.600.000,00 €
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (im Vorjahr eingestellt: 0,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	14.589.000,00 €	22.799.000,00 €	13.404.000,00 €
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 1.185.000,00 € (im Vorjahr eingestellt: 532.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	868,93 €		1.268,19 €
Jahresüberschuss	1.782.046,35 €		1.120.999,14 €
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.685.000,00 €	97.915,28 €	1.032.000,00 €
Eigenkapital insgesamt:		28.219.315,28 €	26.138.667,33 €

Passiva			
	31.12.2022		31.12.2021
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	359.868,00 €	359.868,00 €	477.482,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.759.435,54 €		70.460.557,24 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.101.386,54 €		12.345.569,13 €
Erhaltene Anzahlungen	3.925.337,05 €		3.769.997,82 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.611,68 €		104.070,46 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.525.172,76 €		1.508.756,28 €
Sonstige Verbindlichkeiten	95.966,32 €	101.508.909,89 €	97.402,02 €
davon aus Steuern: 59.562,52 € (im Vorjahr: 69.224,82 €)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 2.319,01 € (im Vorjahr: 2.313,70 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten	123.573,93 €	123.573,93 €	111.833,53 €
Bilanzsumme		130.211.667,10 €	115.014.335,81 €



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	2022		2021
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.763.142,19 €		12.766.831,53 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	184.996,30 €	13.948.138,49 €	33.591,90 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-89.078,58 €	356.975,23 €
Sonstige betriebliche Erträge		1.679.962,90 €	695.678,32 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirt- schaftung	5.073.317,19 €		4.788.413,96 €
b) Aufwendungen für andere Lieferun- gen und Leistungen	49.577,40 €	5.122.894,59 €	19.591,59 €
Rohergebnis		10.416.128,22 €	9.045.071,43 €



	2022	2021
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.769.260,97 €	1.915.842,18 €
b) soziale Abgaben	378.116,92 €	381.516,88 €
davon für Altersversorgung: 57.904,14 € (Vorjahr 72.813,73 €)		
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.251.474,86 €	2.941.865,46 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.422.733,71 €	1.058.628,07 €
Erträge aus anderen Finanzanlagen	650,00 €	650,00 €
Sonstige Zinserträge	130,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.205.478,87 €	983.621,59 €
Steuern vom Einkommen	14,49 €	39.083,52 €
Ergebnis nach Steuern	2.389.828,40 €	1.725.163,73 €
Sonstige Steuern	607.782,05 €	604.164,59 €
Jahresüberschuss	1.782.046,35 €	1.120.999,14 €
Gewinnvortrag	868,93 €	1.268,19 €
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-1.685.000,00 €	-1.032.000,00 €
Bilanzgewinn	97.915,28 €	90.267,33 €

ANHANG

1 Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Langen eG ist eine „eingetragene Genossenschaft“, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Offenbach unter Nr. 3107. Die Genossenschaft wurde am 14.03.1947 gegründet. Sitz der Genossenschaft ist die Robert-Bosch-Straße 47 in 63225 Langen. Rechtsgrundlage ist das Genossenschaftsgesetz (GenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102) geändert worden ist.

Satzungsgemäßer Zweck der Baugenossenschaft Langen eG ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder durch eine „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“.

Das Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Bestandes, der überwiegend aus Wohnungen in Geschossbauten besteht. Die Verwaltung fremder Bestände wurde bereits 2012 eingestellt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso beachtet wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der „Immateriellen Vermögensgegenstände“ erfolgte zu den Anschaffungskosten. Die Abschreibungssätze liegen zwischen 20 Prozent und 33,33 Prozent.

Das vorhandene Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Tilgungszuschüsse bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und aus Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, die nach dem 31.12.2021 fertiggestellt wurden, werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben.

- Nach durchgeführten Modernisierungen erfolgte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Restnutzungsdauer.
- Ab dem Geschäftsjahr 2018 erfolgte in Abänderung der bisherigen Vorgehensweise die Aktivierung der Kosten von Einzelmodernisierungen von Wohnungen unseres Bauprogramms.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten und Garagen, soweit vor dem 31.12.1993 vorhanden, nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren. Nach dem 01.01.1994 angeschaffte Geschäftsbauten und Garagen werden nach den steuerlichen Vorschriften abgeschrieben.
- Außenanlagen werden über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode, unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 4,34 Prozent und 33,33 Prozent. Steuerliche Gesetzgebungen wurden berücksichtigt.
- Ab dem Jahre 2010 besteht ein Wahlrecht, die Sofortabschreibung für Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 € oder die Pool-Abschreibung anzuwenden. Die Genossenschaft ist wieder auf die alte Regelung in 2010 übergegangen. Die 2022 angeschafften Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Vorräte sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten der Bauten sind wie die des Anlagevermögens bewertet.

Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Ihre Werte ergaben sich durch Anwendung der Durchschnittsmethode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden gemäß § 250 HGB gebildet.

Die Dotierung der Rückstellung für Schönheitsreparaturen erfolgte auf der Grundlage der in der II. Berechnungsverordnung vorgegebenen Kalkulationsgrundlage.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Zum 31.12.2022 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz im Sachanlagevermögen. Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte. Aus dem beschriebenen Effekt ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern.

Grundsätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge, auf deren spätere Inanspruchnahme aktive latente Steuern gebildet werden könnten.

In Ausübung des Wahlrechts wird auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern verzichtet.

3 Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagenspiegel:

	Anschaffungskosten	Zugänge	
	01.01.2022	2022	
Immaterielle Vermögensgegenstände	208.509,24 €	834,79 €	
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.927.717,99 €	7.296.489,09 €	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.081.657,29 €	10.449,87 €	
Grundstücke ohne Bauten	1.015.831,58 €	279.339,20 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	756.721,70 €	439.045,83 €	
Anlagen im Bau	35.092.498,17 €	12.362.349,04 €	
Bauvorbereitungskosten	183.332,56 €	195.186,27 €	
Sachanlagen insgesamt:	156.057.759,29 €	20.582.859,30 €	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	7.600,00 €	0,00 €	
Finanzanlagen insgesamt:	7.600,00 €	0,00 €	
Anlagevermögen insgesamt:	156.273.868,53 €	20.583.694,09 €	

Abgänge 2022	Umbuchungen (+ / -)	Zuschreibungen 2022	Anschaffungskosten 31.12.2022
834,79 €	0,00 €	0,00 €	208.509,24 €
3.155.769,79 €	27.992.804,28 €	0,00 €	144.061.241,57 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.092.107,16 €
0,00 €	-1.111.859,37 €	0,00 €	183.311,41 €
61.987,70 €	0,00 €	0,00 €	1.133.779,83 €
0,00 €	-26.839.909,10 €	0,00 €	20.614.938,11 €
215.055,70 €	-41.035,81 €	0,00 €	122.427,32 €
3.432.813,19 €	0,00 €	0,00 €	173.207.805,40 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.600,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.600,00 €
3.433.647,98 €	0,00 €	0,00 €	173.423.914,64 €

	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibungen 2022	
Immaterielle Vermögensgegenstände	198.954,24 €	8.773,79 €	
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.158.876,99 €	2.919.677,37 €	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.922.673,29 €	194.605,87 €	
Grundstücke ohne Bauten	20.375,38 €	0,00 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	495.120,70 €	128.417,83 €	
Anlagen im Bau	883.399,17 €	0,00 €	
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	
Sachanlagen insgesamt:	47.480.445,53 €	3.242.701,07 €	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	
Finanzanlagen insgesamt:	0,00 €	0,00 €	
Anlagevermögen insgesamt:	47.679.399,77 €	3.251.474,86 €	

Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen auf Abschreibungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
834,79 €	0,00 €	206.893,24 €	1.616,00 €	9.555,00 €
210.638,79 €	0,00 €	46.867.915,57 €	97.193.326,00 €	67.768.841,00 €
0,00 €	0,00 €	2.117.279,16 €	4.974.828,00 €	5.158.984,00 €
0,00 €	-3.386,28 €	16.989,10 €	166.322,31 €	995.456,20 €
61.986,70 €	0,00 €	561.551,83 €	572.228,00 €	261.601,00 €
0,00 €	3.386,28 €	886.785,45 €	19.728.152,66 €	34.209.099,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	122.427,32 €	183.332,56 €
272.625,49 €	0,00 €	50.450.521,11 €	122.757.284,29 €	108.577.313,76 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.600,00 €	7.600,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.600,00 €	7.600,00 €
273.460,28 €	0,00 €	50.657.414,35 €	122.766.500,29 €	108.594.468,76 €

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände wurden keine nennenswerten Anschaffungen erfasst.

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten ist das abgeschlossene Neubauprojekt „Anna-Sofien-Höfe“ zugegangen, daneben sind bei diversen Wirtschaftseinheiten die Baukosten für die umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen zugegangen.

Des Weiteren wurden die Herstellungskosten des Neubaus „Anna-Sofien-Höfe“, Langen aus den Anlagen im Bau in die Position Grundstücke mit Wohnbauten umbucht.

Bei den Abgängen im Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten handelt es sich um die gewährten Tilgungszuschüsse, die von den nachträg-

lichen Herstellungskosten abgesetzt wurden. Des Weiteren ist der Buchwert des verkauften Grundstückes Am Weißen Stein 35, Langen abgegangen.

Der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insbesondere die Anschaffungskosten für die digitalen Info-Boards zugegangen. Daneben wurden hier die Einrichtungen unserer Austauschwohnungen erfasst.

In der Position Anlagen im Bau sind die Kosten für den Neubau „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen.“, sowie des Neubaus „Vicinus! Nachbarschaft wohnen.“ erfasst worden. Die Minderung dieser Position erfolgte durch die Umbuchung der Herstellungskosten für den Neubau „Anna-Sofien-Höfe“, Langen.

Umlaufvermögen

Der Posten unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände ergeben sich aus der folgenden Übersicht:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2022	2021
Forderungen aus Vermietung	72.106,90 €	28.494,59 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.203,81 €	18.368,03 €
Sonstige Vermögensgegenstände	199.173,50 €	251.457,54 €
Gesamt	487.484,21 €	298.320,16 €
(davon Restlaufzeit über 1 Jahr)	227.062,60 €	210.847,50 €

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes in Höhe von 14.400 € aufgrund der vorzeitigen Auszahlung von Geschäftsguthaben im Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude Sofienstraße/Annastraße, Langen enthalten. Daneben sind in den sonstigen Vermögensgegenständen

eine Forderung gegenüber dem Betreiber des gewerblichen Beherbergungsbetriebes in Höhe von 179.977,50 € für die Ersteinrichtung des gewerblichen Beherbergungsbetriebes erfasst. Diese Forderung wird über einen Zeitraum von noch neun Jahren getilgt.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
Stand am 01.01.2022	4.783.680 €	4.476.320 €
Zugang 2022	609.097 €	517.465 €
Abgang 2022	248.617 €	210.105 €
Stand am 31.12.2022	5.144.160 €	4.783.680 €

Rückstellungen

Die Genossenschaft hat folgende sonstige Rückstellungen gebildet:

Rückstellungen für	31.12.2022	31.12.2021
Schönheitsreparaturen	101.368,00 €	101.982,00 €
Personalarückstellungen	185.500,00 €	296.200,00 €
Steuerberatung	30.000,00 €	25.000,00 €
Prüfungskosten	33.000,00 €	30.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	5.000,00 €	5.000,00 €
Archivierungskosten	5.000,00 €	5.000,00 €
übrige Rückstellungen	0,00 €	14.300,00 €
	359.868,00 €	477.482,00 €

Unter den Personalarückstellungen sind Beträge für die Bezüge bereits ausgeschiedener Mitarbeiter:innen erfasst. Diese werden bis spätestens 2024 abgebaut.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten		insgesamt		davon Restlaufzeiten	
				unter 1 Jahr	
gegenüber Kreditinstituten	2022	78.759.435,54 €		6.352.991,86 €	
	Vorjahr	70.460.557,24 €		5.662.019,65 €	
gegenüber anderen Kreditgebern	2022	17.101.386,54 €		779.271,48 €	
	Vorjahr	12.345.569,13 €		272.182,59 €	
erhaltene Anzahlungen	2022	3.925.337,05 €		3.925.337,05 €	
	Vorjahr	3.769.997,82 €		3.769.997,82 €	
aus Vermietung	2022	101.611,68 €		101.611,68 €	
	Vorjahr	104.070,46 €		104.070,46 €	
aus Lieferung und Leistung	2022	1.525.172,76 €		1.376.758,83 €	
	Vorjahr	1.508.756,28 €		1.348.501,06 €	
sonstige Verbindlichkeiten	2022	95.966,32 €		95.966,32 €	
	Vorjahr	97.402,02 €		97.402,02 €	
Gesamt	2022	101.508.909,89 €		12.631.937,22 €	
	Vorjahr	88.286.352,95 €		11.254.173,60 €	

Es bestehen keine Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung



Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 26.625,13 €.

In den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsaufwendungen von 1.662.832,38 € enthalten.

Aufgrund der Berücksichtigung der nachträglichen Herstellungskosten und den neuen Restnutzungsdauern ergeben sich veränderte Abschreibungsbeträge.

davon Restlaufzeiten		davon gesichert		Art der Sicherung
1-5 Jahre	über 5 Jahre			
33.935.131,57 €	38.471.312,11 €	78.759.435,54 €		GPR
29.265.868,62 €	35.532.668,97 €	73.639.201,80 €		GPR
2.364.138,17 €	13.957.976,89 €	17.101.386,54 €		GPR
1.547.121,86 €	10.526.264,68 €	12.246.172,72 €		GPR
0,00 €	0,00 €	0,00 €		
0,00 €	0,00 €	0,00 €		
0,00 €	0,00 €	0,00 €		
0,00 €	0,00 €	0,00 €		
148.413,93 €	0,00 €	0,00 €		
160.255,22 €	0,00 €	0,00 €		
0,00 €	0,00 €	0,00 €		
0,00 €	0,00 €	0,00 €		
36.447.683,67 €	52.429.289,00 €	95.860.822,08 €		GPR
30.973.245,70 €	46.058.933,65 €	85.885.374,52 €		GPR

5 Sonstige Angaben

Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben. Damit sind keine Ergebnisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer Veränderung der Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Beteiligungen

Für die Genossenschaftsanteile bei der Volksbank Dreieich eG Langen in Höhe von 5.000,00 € und die Genossenschaftsanteile bei der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Zeulenroda eG, Zeulenroda in Höhe von 1.600,00 € bestehen Haftsummen aus der Mitgliedschaft in Höhe von 1.500,00 € bei der Volksbank Dreieich eG und 160,00 € bei der AWG Zeulenroda. Für die Beteiligung an der Bürgerenergiegenossenschaft in Höhe von 1.000,00 € besteht eine Haftsumme von 1.000,00 €. Das Risiko der Inanspruchnahme der Haftsummen bei allen Genossenschaften wird als gering eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus vergebenen Aufträgen gegenüber Bauunternehmen, Handwerkern etc. in Höhe von rund 36.407.668,03 €.

Mitarbeiter:innen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen betrug:

	2022		2021	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeitende	13	1	10	4
Technische Mitarbeitende	6	0	7	0
Mitarbeitende im Regiebetrieb	0	0	0	0
Hauswarte/Gebäudereinigung	4	0	4	0
Auszubildende/Praktikant:innen	1	0	0	1

Mitgliederbewegung

	2022		2021	
	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2022	3.169	29.898	3.228	27.977
Zugang 2022	182	3.523	94	3.028
Abgang 2022	158	1.270	153	1.107
Stand am 31.12.2022	3.193	32.151	3.169	29.898

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 360.480 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 3.840 € erhöht und betragen am Jahresende 510.880 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.782.046,35 € einen Betrag in Höhe von 1 685.000,00 € den

Ergebnisrücklagen zuzuführen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Zuführung empfohlen.

Es wird vorgeschlagen, den sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags ergebenden Bilanzgewinn von 97.915,28 € an die Mitglieder auszuschütten (95.612,80 €) und auf neue Rechnung vorzutragen (2.302,48 €).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes

Wolf-Bodo Friers, Vorsitzender
Stephan Langner

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Prof. Dr. Christoph E. Motzko
Mitglied im Prüfungsausschuss
und Personalausschuss

Stephan Braun
Mitglied im Personalausschuss

Uwe Daneke
Mitglied im Personalausschuss

Jens Prößer
Mitglied im Prüfungsausschuss

Manfred Pusdrowski
Mitglied im Personalausschuss

Stellvertretender Vorsitzender

Berthold Matyschok
Mitglied im Prüfungsausschuss
und Personalausschuss

Kirsten Schoder-Steinmüller
Mitglied im Prüfungsausschuss

Wolfgang Schroth
Mitglied im Prüfungsausschuss

Angela Weber
Mitglied im Prüfungsausschuss

Langen, 13.04.2023

Baugenossenschaft Langen eG

Der Vorstand



Wolf-Bodo Friers



Stephan Langner

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft Langen eG
Robert-Bosch-Straße 47
63225 Langen
Telefon: +49 (6103) 9091-0
info@wohnraumkönner.de
www.wohnraumkönner.de
Amtsgericht Offenbach, GnR 3107

Redaktion

Michaela Ohlsen

Konzept und Gestaltung

Vincent Grahn

Druck

Müller & Fandré
Buch- und Offsetdruckerei GmbH
www.mueller-fandre.de

Druckauflage

200 Stück

Abbildungen

Annette Becker
Baugenossenschaft Langen eG
Dörfer Grohnmeier Architekten Partnerschaft mbB
Goldbeck GmbH
Stephan Wildhirt
Ulrich Allgaier
Vincent Grahn
2012 hans.slegers/Shutterstock



Baugenossenschaft
Langen eG

Die Wohnraumkönner.

Robert-Bosch-Straße 47
63225 Langen

Telefon: +49 (6103) 9091-0
E-Mail: info@wohnraumkoenner.de
www.wohnraumkoenner.de