



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND
SIEDLUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

SIMMESTRASSE 4A
35043 MARBURG-CAPPEL

GESCHÄFTSBERICHT 2020

MITGLIED DES VERBANDES DER SÜDWESTDEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT E.V.

FRANKFURT/MAIN

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grußworte des Vorstandes	2
II. Eckdaten zur Genossenschaft	3
III. Geschäftsbericht	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage	4
2. Grundlagen der Genossenschaft	6
3. Geschäftsverlauf	7
4. Entwicklung der Vermögenslage und Kapitalstruktur	14
5. Entwicklung der Ertragslage	15
6. Entwicklung der Finanzlage	16
7. Risiken, Prognose und Chancen	17
8. Ausblick	18
IV. Jahresabschluss zum 31.12.2020	
1. Bilanz zum 31.12.2020	19
2. Gewinn- und Verlustrechnung	21
3. Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2020	22
a.) Anlagespiegel	25
b.) Verbindlichkeitspiegel	26
c.) Angaben zu den Unternehmensorganen	27
d.) Sonstige Angaben	27
V. Bericht des Aufsichtsrates	29

I. Grußworte des Vorstandes

Liebe Mitglieder der gwsbg,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2020 war ein Jahr, welches die Genossenschaft und unsere gesamte Gesellschaft vor neue Herausforderungen gestellt hat. Der Auslöser, für die immer noch andauernde schwierige Situation, ist die Corona Pandemie. Corona hat im März 2020 den Ablauf und das Leben in der Genossenschaft stark verändert. Die Sprechstunden wurden geschlossen, die Mitarbeiter waren und sind teilweise in Kurzarbeit, oder im Homeoffice, oder im Schichtbetrieb, um die Ausbreitung des Virus auch innerhalb unserer Häuser zu verhindern. Wir mussten und haben gefährdete Menschengruppen so gut es geht geschützt. Dazu mussten viele Veränderungen durchgeführt werden. Die Abläufe wurden so geändert, dass gerade Risikogruppen innerhalb unsere Mitgliederschaft nur unter strengen Hygienebedingungen und Abständen mit Schutzmaßnahmen besucht wurden, um Probleme zu bearbeiten und Reparaturen durchzuführen. Des Weiteren haben wir Baustellen geschlossen, um die Abläufe, gemäß den geänderten Verordnungen der Landes- und Bundesregierung, anzupassen und umzustellen und danach wieder zeitversetzt in Betrieb zu nehmen. Alle diese Maßnahmen haben zu vielen Zeitverzögerungen geführt, die bis zum heutigen Tage anhalten. Aufgrund der Pandemie haben wir unsere Mitgliederversammlung 2020 verschieben müssen und werden diese in 2021 nachholen. Diese Pandemie ist noch nicht beendet, so dass uns dieser Zustand noch eine geraume Zeit begleiten wird.

Aber wir sind guten Mutes für die Zukunft und wollen gemeinsam in das 75. Jubiläumsjahr unserer Genossenschaft 2021 hinein gehen. Viele schwierige Situationen in den vergangenen 75 Jahren haben unsere Mitglieder gemeistert und zwar gemeinsam miteinander.

Aufgrund dessen werden wir als Gemeinschaft auch diese Krise gut überstehen.

Wir haben auch in 2020 gezeigt, dass wir flexibel auf Neuerungen eingehen können und haben in unseren Bestand, in das Wohnumfeld und in neue Techniken investiert. Das werden wir auch in Zukunft tun.

In unserem Vorstand hat es einen Wechsel gegeben, so dass Christian Meissner nun ehrenamtlicher Vorstand ist. Er wird in den kommenden 5 Jahren gemeinsam mit Heinz Wahlers und Stefan Funk die Genossenschaft leiten.

Der vorliegende Geschäftsbericht 2020 gibt Ihnen einen Überblick über unsere geleistete Arbeit und unsere zukünftigen Pläne für die Genossenschaft.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichtes 2020 und vor allem viel Gesundheit für die Zukunft

**Mit den besten Grüßen
Ihr Vorstand**

Christian Meissner

Stefan Funk

Heinz Wahlers

II. Eckdaten zur Genossenschaft

Firma	Gemeinnützige Wohnungs - und Siedlungsbaugenossenschaft eG Simmestraße 4a 35043 Marburg-Cappel
Gründungsjahr	1946
Amtsgericht, Registernummer	Amtsgericht Marburg, GnR 236
Satzung gültig in der Fassung vom	16.01.2020
Steuerlicher Status	Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG ohne partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich
Zahl der Mitglieder zum 31.12.2020	476
Anzahl der Geschäftsanteile zum 31.12.2020	3256
Höhe des Geschäftsanteil	205,00 €
Bilanzsumme zum 31.12.2020	17.183.831,32 €
Bestand der Genossenschaft zum 31.12.2020	445 Wohnungen in 75 Häusern 77 Garagen 3 Stellplätze 1 eigengenutztes Verwaltungsgebäude 2 eigengenutzte Garagen

III. Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020

Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Coronakrise traf Industrie und Dienstleistungsbereiche hart – allein das Baugewerbe legte 2020 zu

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt nach 14 Jahren Zuwachs vorerst beendet

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 18,9 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,9 %.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück.

Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Corona-Krise stabilisierend.

Wenn im Laufe des Jahres 2021 die Schutzmaßnahmen Schritt für Schritt zurückgefahren werden können, wird sich der private Verbrauch nach Einschätzung der Institute sehr dynamisch erholen.

Bis Ende 2022 erwarten die Institute, dass die gewerblichen Investitionen wieder ein Niveau erreicht haben, das einer konjunkturellen Normallage entspricht.

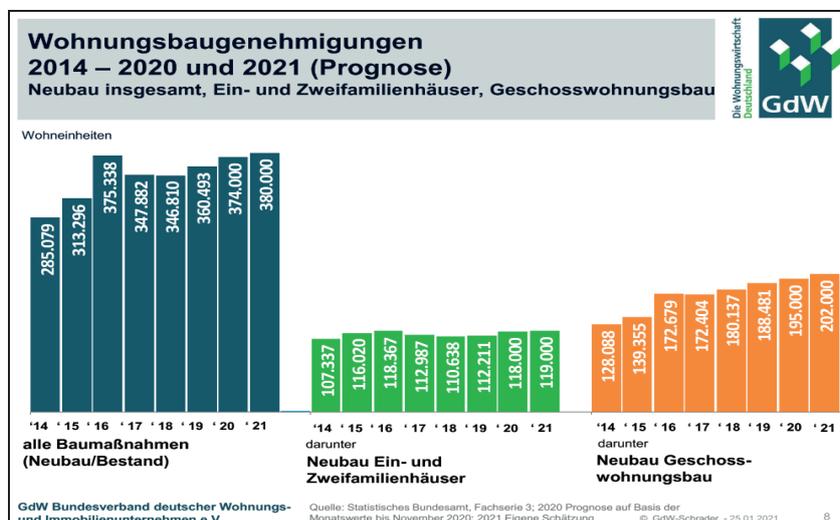
Bauwirtschaft trotz der Coronakrise – aber ruhigeres Geschäft als vor der Pandemie

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Die zweite Welle der Pandemie belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen steigen – letzter Höchststand aus 2016 könnte 2021 übertroffen werden

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.



Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise.

So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen.

Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten.

Im Jahr 2020 werden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

2. Grundlagen der Genossenschaft

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft und verwaltet zum 31.12.2020 445 Wohnungen in 75 Häusern sowie 77 Garagen und 3 Stellplätze.

Die Genossenschaft unterhält ein Bürogebäude in der Simmestraße 4a in Marburg-Cappel. Außerdem werden vom Regiebetrieb zwei Garagen in der Umgehungsstraße 12 in Marburg-Cappel genutzt.

Die Wohnungen, Garagen und Stellplätze werden nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Bei Mieterwechseln werden mit den Mitgliedern der Genossenschaft Dauernutzungsverträge nach dem Muster des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft abgeschlossen.

Unsere Unternehmensphilosophie und das damit verbundene Geschäftsmodell sind nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf eine dauernde Nutzung und Werterhalt von Wohnraum ohne vorrangige Gewinnmaximierung.

3. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Marburg sowie in Teilen des Landkreis Marburg-Biedenkopf hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr nicht wesentlich verändert. Die verstärkte Nachfrage nach günstigem und sicherem Wohnraum ist ungebrochen. Die Nachfragesituation nach Mietwohnungen ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 wieder höher als das Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Durch die Klimaveränderungen hat die Genossenschaft ein neues Aufgabenfeld bekommen, die unter anderem die Fällung von Bäumen beinhaltet und die daraus entstehende neue Aufforstung mit resistenteren Baumarten. Auch die Sichtweise auf die Außengestaltung muss neu überdacht werden und danach umgesetzt werden, um der Natur zu ihren Stärken zurück zu verhelfen.

Die energetische Modernisierung in den Altbestand, sowie Verbesserungen der bestehenden Heizungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit und „regenerative“ Energien werden Hauptbestandteile der Planungen in den kommenden Jahren sein.

Neuer sicherer und bezahlbarer Wohnraum wird in den nächsten Jahren entstehen und die Investitionspolitik auch weiterhin mitbestimmen, sodass der Neubau und die Veränderungen der Wohnumfelde ein weiterer Schwerpunkt bilden werden.

Die Anpassung und Entwicklung der Mieten in Zukunft werden weiterhin in Abhängigkeit der Modernisierungen und Instandhaltungskosten stehen. In unserer Genossenschaft ist die durchschnittliche Wohnungsmiete pro qm von 4,60 € im Jahr 2019 auf 4,69 € in 2020 gestiegen (28.011,37 m² Gesamtwohnfläche).

Im Jahr 2020 gab es 46 Wohnungswechsel (i.V.49) und 8 Garagenwechsel (i.V. 15 inkl. Stellplätze). Die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug im Geschäftsjahr 2020 10,34 %.

Vom Wohnungsbestand waren 162 (i.V. 192) öffentlich geförderte Wohnungen und 283 (i.V. 252) freifinanzierte Wohnungen.

Die Vermietungsnachfrage ist weiterhin stetig hoch. Eine Weitervermietung freier Wohnungen erfolgt größtenteils innerhalb der Kündigungsfrist. Es sind jedoch kurzfristige, modernisierungsbedingte und durch die aktuelle Corona Pandemie Leerstände zu verzeichnen.

Die Forderungen aus Vermietung betragen im Jahr 2020 = 33.439,68 € (i.V. 25.043,44 €) und die Verbindlichkeiten aus Vermietung betragen 48.096,62 € (i.V. 41.697,82 €).

3.1 Instandhaltung und Modernisierungen

Zur Sicherung der dauerhaften Vermietung liegt ein detaillierter Modernisierungsplan vor, welcher den aktuellen Bedürfnissen angepasst wird.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir insgesamt rd. 327.000,00 € in die Instandhaltung investiert. Dies wurde aus eigenen Mitteln finanziert. Des Weiteren hat in diesem Zusammenhang unser Regiebetrieb zusätzlich Leistungen für Instandhaltungen in Höhe von rd. 89.000,00 € erbracht.

Investitionen in die aktivierungsfähigen Modernisierungsleistungen beliefen sich auf rd. 479.000,00 €. Insgesamt wurden rd. 895.000,00 € in den Bestand investiert.

Der Gesamtzugang aus Fremdmitteln im Geschäftsjahr 2020 belief sich auf 152.500,00 €.

Bezüglich der energetischen Modernisierung der Heizungsanlagen in der Königsberger Straße 1+3 in Cappel geht die Genossenschaft gemeinsam mit den Stadtwerken Marburg neue Wege. Als Vorreiter für die Brennstoffzellenheizung wurde in unserer Liegenschaft die erste Brennstoffzelle in Marburg eingebaut.

Diese liefert nicht nur Wärme, sondern produziert auch Strom, welcher unseren Mieter als Mieterstrommodell durch die Stadtwerke günstiger zur Verfügung gestellt werden kann.

Insgesamt hat die Genossenschaft für dieses Pilotprojekt rd. 79.000,00 € investiert. Diese Investition wurde aus Eigenmitteln finanziert.



Königsberger Straße 1+3, Marburg-Cappel

Die in 2019 begonnene Modernisierung in der Liegenschaft In der Lache 1 in Lahntal-Sarnau wurde in 2020 zu großen Teilen abgeschlossen. Die Außenfassade wurde gedämmt und mit Klinker versehen. Das Dach wurde energetisch gedämmt und neu eingedeckt, die Kellerdecke wurde gedämmt und die Keller wurden inkl. dem Treppenhaus neu gestrichen. Alle Fenster, welche noch nicht der neusten Norm entsprachen, wurden ausgetauscht. Die neue Eingangstüre und die neue Treppe runden das Bild des Hauses entsprechend ab.

Die Außenanlage wird in 2021 neugestaltet, so dass das Gesamtprojekt im Sommer 2021 beendet sein wird.

Die Gesamtinvestitionskosten 2019-2021 liegen einschließlich der Außenanlage bei rd. 332.000,00 € wobei hiervon 240.000,00 € mit Fremdmitteln finanziert wurden und der Rest aus Eigenmitteln bestritten wurden.

Die zeitlichen Verzögerungen sind das Ergebnis der Corona Pandemie, sowie den Auflagen und umzusetzenden Entscheidungen der Landes- und Bundesregierung.



In der Lache 1 in Lahntal-Sarnau

In 2020 wurde die Modernisierung unserer Liegenschaft in der Simmestraße 2 in Marburg-Cappel gestartet. Es wurde erstmalig eine zentrale Gasheizung eingebaut und in diesem Zusammenhang auch ein Heizungsraum geschaffen. Die weiteren Modernisierungsarbeiten in und an der Liegenschaft werden in 2021 durchgeführt.

Das Dach wird gedämmt und neu eingedeckt, und die nicht normgerechten Fenster mit 3-fach verglasten Fenster ausgetauscht. Die Außenfassade wird verputzt und neu gestrichen. Außerdem wird ein Vordach eingebaut und das Treppenhaus neu gestrichen und der Treppenbelag neu verlegt.

Die Außenanlage und der hintere Treppeneingang werden neugestaltet. Für die Mülltonnen wird ein neuer Platz geschaffen und für die Fahrräder ein entsprechender Fahrradunterstand aus Stahl und Lärchenholz aufgebaut. Die Zugangswege werden mit Klinker-Pflaster neu verlegt.

In 2020 sind bereits Kosten von rd. 60.000,00 € angefallen. Für 2021 kommen weitere Kosten in Höhe von rd. 125.000,00 € hinzu. Die Finanzierung erfolgt durch KfW Darlehen und Modernisierungsdarlehen in Höhe von insgesamt 145.000,00 €, sowie aus Eigenmitteln.

Im ersten Quartal 2020 wurden aufgrund der Verkehrssicherungspflicht alle Bäume kontrolliert und entsprechend verkehrssicherungspflichtig beschnitten oder gefällt. Zum größten Teil ist das ein Ergebnis des Klimawandel und seiner Auswirkung.

Im Sohlgraben 9 in Marburg-Cappel wurde ein neues Podest erstellt und die Außenanlage Im Sohlgraben 10 in Marburg-Cappel wurde mit einem neuen Zugangsweg gestaltet.



Im Sohlgraben 9 in Marburg-Cappel



Im Sohlgraben 10 in Marburg-Cappel

Als Abschluss der Gestaltung der Außenanlage in der Raiffeisenstraße 10 in Marburg-Cappel wurde ein Pavillon für die Mieter aufgebaut, um einen Platz für gemeinschaftliche Zusammenkünfte zu schaffen. Außerdem wurde als weitere Verbesserung der Zugangsweg zur Liegenschaft Am Hofacker 1 in Fronhausen-Bellnhausen neu gepflastert und gestaltet.



Raiffeisenstraße 10 in Marburg-Cappel



Am Hofacker 1 in Fronhausen-Bellnhausen

Weitere durchgeführte Maßnahmen sind diverse Badsanierungen aufgrund von Anforderungen unserer Mitglieder im Hinblick auf barrierearme Bäder, sowie einige Zaunneubauten in verschiedenen Liegenschaften unserer Genossenschaft

Unser Regiebetrieb hat im vergangenen Geschäftsjahr 2020 viele kleinere Instandhaltungen und aktivierungsfähige Arbeiten bei Modernisierungen vorgenommen. Das Neuanpflanzen von Hecken, Sträuchern und Bäumen, sowie die Reparatur von kleineren Schäden wurden und werden kontinuierlich durchgeführt, um die Liegenschaften erhalten zu können. Hierzu gehört auch die Modernisierungen bei Wohnungswechsel, welche überwiegend durch unseren Regiebetrieb erledigt werden.

Für Instandsetzungen sind für die Jahre 2021 – 2024 jeweils ca. 300.000,00 € geplant.

Für aktivierungsfähige Modernisierungen, Neubau und Investitionen in den Bestand plant die Genossenschaft folgende Beträge:

2021 = 440.000,00 €; 2022 = 430.000,00 €; 2023 = 2.390.000,00 €; 2024 = 370.000,00 €;
2025 = 400.000,00 €; 2026 = 440.000,00 €

3.2 Neubautätigkeiten

Die Genossenschaft plant einen Ersatzneubau für die Gebäude An der Wohra 18+20 in Kirchhain, da die Sanierung eine kostenneutrale Ausführung wirtschaftlich nicht rechtfertigt.

Die neuen Gebäude werden ein kleines Quartier innerhalb Kirchhain darstellen, es werden dort moderne Wohnungen geschaffen, die zum einen durch den sozialen Wohnungsbau gefördert werden und es werden zusätzlich Wohnungen entstehen, welche frei finanziert sein werden. Insgesamt entstehen in Kirchhain 12 neue Genossenschaftswohnungen.

Aufgrund der Planungen in der Corona Pandemie musste der Baubeginn auf den 01.01.2023 verschoben werden. Die Vorbereitungen sind seit 2020 planungstechnisch am Laufen und werden voraussichtlich Ende 2021 abgeschlossen sein.

3.3 Geplante Instandhaltungen und Modernisierungen 2021/2022

Die Modernisierung unserer Liegenschaft Im Loh 9 in Cölbe wird im Sommer/Herbst 2021 begonnen und im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden. Es wird ein neues gedämmtes Dach installiert und die Außenfassade wird neu verputzt. Das Treppenhaus wird neu gestrichen und die Kellerdecke wird gedämmt. Des Weiteren werden dreifach verglaste Fenster eingebaut. Die Außenanlage zusätzlich neu wieder hergestellt und mit Klinkerpfaster neu versehen. Für eine weitere Wohnverbesserung werden 4 Holzbalkone angebaut, die die Wohnqualität weiter erhöhen. Diese Maßnahme wird seitens des Landkreis Marburg-Biedenkopf mit einem Zuschuss zur Förderung von Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und energetischer Sanierung mit einer Summe über 33.386,00 € gefördert.



Im Loh 9 in Cölbe

Im Brand 37-41 in Kirchhain werden die Ölheizung und die 12 Einzelthermen durch neue Heiztechnik ersetzt, um die Effektivität und den Schadstoffaustausch zu verbessern.

Für die Entwicklung unserer Kinder in der Ernst-Lemmer-Straße 9,11,11a wird ein kleiner Spielplatz gebaut, der die motorischen Fähigkeiten fördern wird. Alle Kinder unserer Liegenschaften sind hierzu herzlich Willkommen zum Spielen, Entdecken und Steigerung ihrer motorischen Fähigkeiten.

Die Modernisierung der Liegenschaft In der Aue 7 in Marburg-Cappel wird in 2022 mit dem erstmaligen Einbau einer Heizungsanlage begonnen und wird bis Herbst 2023 dann zum Abschluss kommen.

Das Dach wird gedämmt und neu eingedeckt und die Fassade wird entsprechend neu verputzt. Das Treppenhaus wird gestrichen und der Fußboden der Treppe neu verlegt. Zum Abschluss wird die Außenanlage neu gestaltet mit Pflasterwegen und Außenmobiliar.



Zur Aue 7 in Cappel

In 2022 plant die Genossenschaft die energetische Modernisierung der Liegenschaft in der Schubertstraße 1 in Fronhausen. Aufgrund der Corona Pandemie wurden hier Bauvorhaben getauscht. Es werden das Dach gedämmt und neu eingedeckt, die Außenfassade wird verklankert. Das Treppenhaus und die Keller werden auch hier entsprechend neu gestrichen. Die Außenanlage wird mit Wegen neugestaltet und es werden auch Parkflächen entstehen.



Schubertstraße 1 in Fronhausen

Weitere Maßnahmen wie Zaunneubau, Verbesserung der Außenflächen in der Hahnbergstraße 18 und 20 in Marburg-Cappel und neue Zugangswege Im Sohlgraben 12 in Marburg-Cappel sowie diverse kleinere Sanierungen werden durchgeführt, um den Haus- und Wohnungsbestand kontinuierlich zu verbessern.

Bezüglich der Heizungsanlagen hat der Vorstand einen Plan zum Austausch der restlichen Ölheizungen und der Einzelthermen erarbeitet, so dass diese Anlagen aus Klimaschutz Gründen schnellstmöglich ausgetauscht werden. In 2022 wird die Ölheizung in den Liegenschaften Am Weidenstrauch 5 + 7 in Lohra durch eine effektive Pelletanlage ersetzt werden.

Die Außenpflege und das Neuanpflanzen werden in Zukunft ein weiteres zusätzliches Aufgabengebiet sein, damit die entstandenen Schäden durch den Klimawandel und die in die Jahre gekommen Außenanlagen wieder in ein ansehnliches Gelände verwandelt werden können.

Entwicklung der Vermögenslage und der Kapitalstruktur

Unter Anmerkung der Vergleichszahlen des Vorjahres zeigt die Vermögens- und Finanzlage unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 folgendes Bild.

	2 0 2 0		2 0 1 9		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<i>A K T I V A (Vermögensstruktur)</i>						
Immaterielle WG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	15.733,67	91,56	15.728,10	91,84	5,57	0,04
Finanzanlagen	18,05	0,11	16,16	0,09	1,89	11,70
Vorräte	773,31	4,50	758,43	4,43	14,88	1,96
Forderungen/sonst Vermögensgegenstände	57,36	0,33	58,43	0,34	-1,07	-1,83
Rechnungsabgrenzungsposten	185,59	1,08	118,05	0,69	67,54	57,21
Liquide Mittel	415,85	2,42	446,15	2,61	-30,30	-6,79
	17.183,83	100,00	17.125,32	100,00	58,51	0,34
<i>P A S S I V A (Kapitalstruktur)</i>						
Eigenkapital - Geschäftsguthaben	702,72	4,09	698,64	4,08	4,08	0,58
Eigenkapital - Rücklagen	6.993,12	40,70	6.814,31	39,79	178,81	2,62
Eigenkapital - Bilanzgewinn	84,71	0,49	100,81	0,59	-16,10	-15,97
Summe Eigenkapital	7.780,55	45,28	7.613,76	44,46	166,79	-12,76
Rückstellungen	60,45	0,35	41,83	0,24	18,62	44,51
Verbindlichkeiten aus Bank-Darlehn	7.958,71	46,32	8.138,80	47,52	-180,09	-2,21
Verbindlichkeiten aus übrigen Krediten	287,06	1,67	291,41	1,70	-4,35	-1,49
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	752,74	4,38	761,61	4,45	-8,87	-1,16
Übrige Verbindlichkeiten	288,74	1,68	261,11	1,52	27,63	10,58
Rechnungsabgrenzungsposten	55,58	0,32	16,80	0,10	38,78	230,83
	17.183,83	100,00	17.125,32	100,00	58,51	0,34

Die Bilanzsumme des Berichtsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um rd. T€ 58 erhöht; die größten Abweichungen ergaben sich bei den Abgrenzungen (+T€ 67) und bei den liquiden Mitteln (T€ -30),

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2020 auf rd. T€ 7.780 (Vorjahr rd. T€ 7.614; rd. T€ +167) und hat somit einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von 45,3% (Vorjahr 44,5%) inne. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel hat sich von rd. T€ 8.450 (49,2%) in 2019 auf einen Betrag von rd. T€ 8.246 (48,0%) in 2020 verändert.

Entwicklung der Ertragslage

Ebenfalls unter Anmerkung der Vorjahresvergleichszahlen und der Veränderungen ergibt die Ertragslage des Geschäftsjahres folgendes Bild:

	2 0 2 0		2 0 1 9		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.269,37	95,25	2.246,15	96,41	23,22	1,03
Bestandsveränderungen / Eigenleistungen	113,19	4,75	83,64	3,59	29,55	35,33
Gesamtleistung	2.382,56	100,00	2.329,79	100,00	52,77	2,27
Aufwand für Hausbewirtschaftung	988,96	41,51	865,16	37,13	123,80	14,31
	1.393,60	58,49	1.464,63	62,87	-71,03	-4,85
Übrige betriebliche Erträge	56,78	2,38	50,80	2,18	5,98	11,77
Rohertrag:	1.450,38	60,87	1.515,43	63,61	-65,05	-4,29
Löhne und Gehälter	414,87	17,41	386,14	16,57	28,73	7,44
Soziale Abgaben	110,76	4,65	107,52	4,62	3,24	3,01
AfA Sachanlagen	452,79	19,00	425,00	18,24	27,79	6,54
Sonstige Kosten	127,68	5,36	126,13	5,41	1,55	1,23
BETRIBSAUFWAND	1.106,10	46,42	1.044,79	44,84	61,31	5,87
BETRIEBSERGEBNIS	344,28	14,45	470,64	20,20	-126,36	-26,85
Zinsertrag	0,29	0,01	0,27	0,01	0,02	7,41
Zinsaufwand	120,97	5,08	128,32	5,51	-7,35	-5,73
FINANZERGEBNIS	-120,68	-5,07	-128,05	-5,50	7,37	-5,76
ERGEBNIS NACH STEUERN	223,60	9,38	342,59	14,70	-118,99	-34,73
sonstige Steuern	60,91	2,56	59,78	2,57	1,13	1,89
JAHRESÜBERSCHUSS	162,69	6,83	282,81	12,14	-120,12	-42,47

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr rückläufig entwickelt.

So wurde gegenüber dem Vorjahr ein um rd. T€-120 vermindertes Jahresergebnis von rd. T€ 163 ausgewiesen.

Grund hierfür ist ein verminderter Rohertrag (rd. T€ 65 = rd.-4,3%), bedingt durch gestiegene Mieteinnahmen, Eigenleistungen und sonstigen Erträge (rd T€ +T59) bei stark erhöhten Kosten der Hausbewirtschaftung (rd. T€ +124). Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ +32 (= rd. +6,4%) gestiegen, gleichermaßen die Abschreibungen um rd. T€ 28 (rd. 6,5%). Die sonstigen Kosten bewegen sich auf Vorjahresniveau. Die Zinsaufwendungen haben sich weiter vermindert (rd. T€ -7 = rd. 5,7%); dies insbesondere durch günstige Neufinanzierungen bei gleichzeitigem Auslaufen von teureren Krediten.

Entwicklung der Finanzlage

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde nachstehende Kapitalflussrechnung erstellt.
 Hierdurch werden die Zahlungsströme der Genossenschaft deutlich und es wird die Entwicklung des Liquiditätspotentials wie folgt dargestellt:

	2020 T €	2019 T €
Jahresüberschuss	162,69	282,81
+ Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	452,79	425,00
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	18,62	5,84
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-81,35	-48,66
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	57,54	82,36
-/+ Gewinn- oder Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,55
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	120,68	128,05
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	730,97	875,95
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	-0,55
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-465,76	-1.128,27
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,12	1,81
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4,00	-0,80
+ Erhaltene Zinsen	0,29	0,27
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-467,35	-1.127,54
+/- Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	4,08	13,98
+ Einzahlungen aus Bausparguthaben	0,00	0,00
- Auszahlungen in Bausparguthaben	-10,66	-10,64
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	152,50	705,79
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-336,93	-331,06
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	7,40	77,77
- Gezahlte Zinsen	-120,97	-128,32
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-304,58	327,52
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-40,96	75,93
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	457,74	381,81
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	416,78	457,74

7. Risiken, Prognose und Chancen

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. 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.

Für die Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus wird die Genossenschaft weiterhin die Möglichkeiten von Umschuldungen und Neuaufnahmen prüfen und umsetzen.

Die Genossenschaft wird in 2021 und darüber hinaus über ausreichende Liquidität verfügen.

Die Genossenschaft kommt ihren gesetzlichen Verpflichtungen in allen Bereichen nach. Die versicherbaren Risiken sind versichert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise 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 durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Tätigkeit der Organe

Aufsichtsrat und Vorstand haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu die notwendigen Beschlüsse gefasst.

8. Ausblick

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft gehen auch weiterhin in Zukunft davon aus, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiter steigen wird und die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen gegeben ist.

Ziel ist es auch weiterhin sozialen und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu erhalten. Dafür werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen.

Für die Genossenschaft sind derzeit keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind, auch im Hinblick auf die derzeitige Krise bezüglich der COVID 19 Pandemie. Planungen für die Zukunft unterliegen derzeit den Auswirkungen der Corona Pandemie, so dass die Genossenschaft vorsichtig diese Planungen zeitnah den aktuellen Entwicklungen anpassen wird.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 ist positiv und wird laut Wirtschaftsplan mit einem Überschuss in Höhe von voraussichtlich 19 TEUR abschließen.

Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes und die geplanten Neubauprojekte werden die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft maßgeblich beeinflussen. Steigenden Preise und Veränderungen auf den Zuliefermärkten werden die Modernisierungen und Instandhaltungen verändern und die Genossenschaft muss sich immer wieder zeitnah auf die sich verändernden Situationen einstellen.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern für das im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegengebrachte Vertrauen. Er bedankt sich weiterhin beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit und die notwendige Unterstützung.

Darüber hinaus gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank für ihren persönlichen Einsatz, der oft über das übliche Maß hinausging und für die positive Entwicklung unserer Genossenschaft von entscheidender Bedeutung ist.

Marburg, 30.06.2021

Der Vorstand


Stefan Funk
Geschäftsführender Vorstand


Heinz Wahlers
Vorstand


Christian Meissner
Vorstand

BILANZ zum 31.12.2020 - AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
- Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.858.039,31		13.399.724,31
- Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	809.137,00		486.861,00
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.493,00		57.488,00
- Anlagen im Bau	0,00		1.784.030,34
SUMME Sachanlagen		15.733.669,31	15.728.103,65
Finanzanlagen			
- Sonstige Ausleihungen	14.547,16		12.662,96
- Andere Finanzanlagen	3.500,00		3.500,00
SUMME Finanzanlagen		18.047,16	16.162,96
SUMME Anlagevermögen		15.751.717,47	15.744.267,61
UMLAUFVERMÖGEN			
- Unfertige Leistungen	735.716,64		720.140,63
- Andere Vorräte	37.590,57		38.290,78
- Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		773.307,21	758.431,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
- Forderungen aus Vermietung	33.439,68		25.043,44
- Sonstige Vermögensgegenstände	23.923,62		33.386,31
		57.363,30	58.429,75
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
- Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	347.294,08		388.245,33
- Bausparguthaben	68.563,26		57.899,48
		415.857,34	446.144,81
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
- Geldbeschaffungskosten	2.296,00		2.685,00
- Andere Rechnungsabgrenzungsposten	183.290,00		115.366,00
		185.586,00	118.051,00
BILANZSUMME		17.183.831,32	17.125.324,58

BILANZ zum 31.12.2020 - PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.095,00		10.455,00
- der verbleibenden Mitglieder	663.560,00		659.690,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.060,00		28.495,00
		702.715,00	698.640,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(4.945,00)		(4.100,00)
Ergebnisrücklagen			
- Gesetzliche Rücklage	820.180,00		802.180,00
= davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (18.000,00)			(0,00)
- Bauerneuerungsrücklage	2.346.800,00		2.286.800,00
= davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (60.000,00)			(150.000,00)
- Andere Ergebnisrücklagen	3.826.142,52		3.725.334,73
= davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres im Geschäftsjahr eingestellt (100.807,79)			(113.257,81)
		6.993.122,52	6.814.314,73
Bilanzgewinn			
- Jahresüberschuss lfd. Jahr	162.692,99		282.807,79
- Einstellung in Rücklagen aus Jahresüberschuss	-78.000,00		-182.000,00
		84.692,99	100.807,79
Summe:		7.780.530,51	7.613.762,52
RÜCKSTELLUNGEN			
- Sonstige Rückstellungen	60.450,19		41.834,05
		60.450,19	41.834,05
VERBINDLICHKEITEN			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.958.711,05		8.138.796,14
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	287.063,85		291.412,04
- Erhaltene Anzahlungen	752.744,06		761.613,05
- Verbindlichkeiten aus Vermietung und Leistungen	48.096,62		41.697,82
	228.343,34		208.042,43
- Sonstige Verbindlichkeiten	12.311,53		11.366,80
		9.287.270,45	9.452.928,28
= davon aus Steuern (9.236,53)			(8.701,80)
= davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00)			(0,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		55.580,17	16.799,73
BILANZSUMME		17.183.831,32	17.125.324,58

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse (aus der Hausbewirtschaftung)		2.269.366,21	2.246.152,80
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.576,01	12.076,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		97.611,44	71.561,32
Sonstige betriebliche Erträge		56.780,68	50.798,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		988.955,32	865.157,93
- Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
ROHERGEBNIS		1.450.379,02	1.515.431,21
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	414.870,63		386.142,57
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	110.762,36		107.517,94
= davon für Altersversorgung (11.793,07)	(i. Vj. 20.226,44)	525.632,99	493.660,51
Abschreibungen			
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		452.792,47	425.000,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		127.682,58	126.134,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		295,52	272,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		120.968,30	128.319,33
Ergebnis nach Steuern		223.598,20	342.588,60
Sonstige Steuern		60.905,21	59.780,81
Jahresüberschuss		162.692,99	282.807,79
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-18.000,00	-32.000,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-60.000,00	-150.000,00
BILANZGEWINN		84.692,99	100.807,79

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2020

1. Allgemeine Erläuterungen

Die Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Marburg und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Marburg (Reg.Nr. GenR 236).

Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie den einschlägigen Bestimmungen der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB nach der aktuellen Fassung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt - VO) vom 17.07.2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die im Geschäftsjahr angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf der Grundlage von Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Diese Eigenleistungen beinhalten die eigenen Verwaltungsleistungen.

Die planmäßigen Abschreibungen für die **beweglichen Gegenstände des Sachanlagevermögens** sowie für die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden unter Beachtung der steuerlichen Höchstgrenzen nach der linearen Methode berechnet. Die Nutzungsdauern betragen zwischen 4 und 10 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungsbetrag bis € 800 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten** werden die Wohn- und Geschäftsbauten ebenfalls linear abgeschrieben, wobei grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 80 Jahren bei neu erstellten Wohnbauten zu Grunde gelegt wurde. Aktivierte Sanierungen, die eine deutliche Verbesserung des Gebäudestandards begründen, werden - in Abweichung der Vorjahre - mit dem verbleibenden Buchwert des bisherigen Gebäudes zusammengefasst und die Nutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Verbesserungen neu geschätzt. Bisher als einzelne Komponenten geführte Gebäudeteile wurden per Beginn des Wirtschaftsjahres ebenfalls so behandelt.

Die **Finanzanlagen** gliedern sich auf in 10 Anteile an der Energiegenossenschaft Marburg – Biedenkopf (Geschäftsguthaben sowie die Haftungssumme betragen pro Anteil € 100; Die Höhe des Geschäftsguthaben sowie der Haftungssumme belaufen sich somit auf € 1.000) und in weitere Anteile an der Volksbank Mittelhessen eG. im Wert von € 1.000 sowie von erworbenen Anteilen im Wert von € 1.500, -- an der Bioenergiegenossenschaft Fronhausen. Die Bewertung erfolgte zu Nennwerten.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungskosten – ausgehend von den letzten Einkäufen und Mengenaufnahmen - bewertet.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Umlagen. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage der Vollkosten. Diese setzen sich zusammen aus Betriebskosten und Grundsteuern sowie Eigenleistungen in Form von Löhnen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit den Nennbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken wurden durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die **liquiden Mittel** wurden zu Nennwerten bilanziert.

Die passivierungspflichtigen **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und wurden mit nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen bemessen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Abweichungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr nicht zu verzeichnen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung der in der Bilanz zusammengefassten Anlagepositionen sind im Anlagespiegel dargestellt.

Sämtliche Forderungen sind, bis auf T€ 33,4 Mietforderungen (Vj. € T€ 25,0), innerhalb eines Jahres einbringlich.

Unter den Vorräten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2020 in Höhe von T€ 735,7 (Vj. T€ 720,1) und der Heizölbestand in Höhe von T€ 37,6 (Vj. T€ 38,3) ausgewiesen. Dagegen werden bei den erhaltenen Anzahlungen noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten mit T€ 752,7 (Vj. T€ 761,6) ausgewiesen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten, vorausbezahlte Softwarekosten, Baukostenzuschüsse für eine zentrale Heizungsanlage sowie einen Zuschuss für einen Wärmelieferungsvertrag ausgewiesen. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Mietvorauszahlungen bzw. um einen Vermietungszuschuss der Wi-Bank.

Die Rückstellungen gliedern sich auf in Prüfungskosten (T€ 17) sowie in sonstige Rückstellungen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind nur geringfügig periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten.

5. Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses sind keine Umstände eingetreten, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben. Ebenso hat sich die Corona-Pandemie nur geringfügig auf den Geschäftsbetrieb ausgewirkt.

b.) Verbindlichkeitspiegel gem. § 268 Abs. 5 i.V.m. § 285 Abs. 1 HGB per 31.12.2020

	Gesamtbetrag EUR	Restlaufzeit		Gesicherte Beträge EUR	Art der Sicherheit EUR
		Angabe n. § 268(5) Davon bis zu einem Jahr EUR	Angabe n. § 268(5) Davon mehr als einem Jahr EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	7.958.711,05 (8.138.796,14)	623.561,50 (1.615.248,97)	7.335.149,55 (6.523.547,17)	7.958.711,05 (8.138.796,14)	Grundsschulden, Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	287.063,85 (291.412,04)	4.336,22 (4.366,22)	282.727,63 (287.045,82)	287.063,85 (295.748,26)	Grundsschulden, Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (Vorjahr)	752.744,06 (761.613,05)	752.744,06 (761.613,05)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	48.096,62 (41.697,82)	48.096,62 (41.697,82)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	228.343,34 (208.042,43)	228.343,34 (208.042,43)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	12.311,53 (11.366,80)	12.311,53 (11.366,80)			
== davon aus Steuern	9.236,53 (8.701,80)	9.236,53 (8.701,80)			
== davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
	9.287.270,45	1.669.393,27	7.617.877,18	8.245.774,90	

c.) Angaben zu den Unternehmensorganen

VORSTAND

Bestellt bis:

Christian Meissner	10.06.2025
Heinz Wahlers - Pensionär	30.09.2025
Stefan Funk - Geschäftsführender Vorstand	16.06.2026

AUFSICHTSRAT

Bis zur Entlastung für

Vorsitzender	Manfred Böhm - Rechtsanwalt	2020
Stellv. Vors.	Lars Fleischer - Rechtsanwalt	2020
	Bastian Brehmer - Angestellter	2021
	Manfred Morawietz - Architekt	2021
	Robert Michel - Bankdirektor a.D.	2020
	Kirsten Fründt - Landrätin	2020

d.) Sonstige Angaben

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt a.M.

Mitarbeiter

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 neben dem Geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich folgende Mitarbeiter:

kaufmännische Mitarbeiter:	Vollzeit:	2
	Teilzeit:	4

Mitarbeiter im Regiebetrieb:	Vollzeit:	5
	Teilzeit:	1
	Reinigungskraft:	1

Mitgliederbewegungen in 2020

Anfang 2020	482 Mitglieder
Zugang 2020	35 Mitglieder
Abgang 2020	41 Mitglieder
Ende 2020	476 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Anfang 2020	659.690,00 €
Zugang 2020	43.025,00 €
Abgang 2020	39.155,00 €

Stand 31.12.2020	663.560,00 €

Dies entspricht einer Zunahme um 3.870,00 €.

Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Außerbilanzielle finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Des Weiteren bestehen keine Forderungen an Organmitglieder.

Der Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom **Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 162.692,99 €**, einen Betrag über **60.000,00 €** im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Des Weiteren werden **18.000,00 €** in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden **Bilanzgewinn in Höhe von 84.692,99 €** in andere Ergebnismrücklagen zuzuweisen. Im Bilanzgewinn ist auch der noch nicht verteilte Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 enthalten und wir weisen hinsichtlich der Verwendung auf den Gewinnverwendungsvorschlag im Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2019 hin, da die Mitgliederversammlung 2020 aufgrund der Coronapandemie nicht durchgeführt werden konnte.

Marburg, 30.06.2021

Der Vorstand


Stefan Funk
Geschäftsführender Vorstand


Heinz Wahlers
Vorstand


Christian Meißner
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die in seinem Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Im Geschäftsjahr 2020 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat in 1 gemeinsamen Sitzung und 3 Umlaufverfahren über alle anstehenden Entscheidungen und die aktuelle Situation in der Genossenschaft. Der Vorstand hat separat insgesamt noch weitere 11 Sitzungen abgehalten.

Der Aufsichtsrat wurde in den gemeinsamen Sitzungen umfassend und ausführlich über die wirtschaftliche Lage, die Geschäftsentwicklung sowie über alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet und informiert. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem engen Informations- und Gedankenaustausch mit den Vorstandsmitgliedern.

Im Jahr 2020 führte der Prüfungsausschuss 1 Prüfung durch. Diese ergab keine Beanstandung. Der Bauausschuss führte 2 Sitzungen durch, um baurelevante Fragen und Neubauprojekte zu erörtern.

Der Aufsichtsrat hat unter Einbeziehung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss am 11.08.2021 geprüft und diesem zugestimmt.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum **31.12.2020 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns über 84.692,99 € zu beschließen.**

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur des Unternehmens ist stabil und geordnet, bedarf aber als Absicherung einer ständigen Kontrolle.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden turnusgemäß Manfred Böhm, Lars Fleischer, Kirsten Fründt und Robert Michel aus, eine Wiederwahl der Mitglieder des Aufsichtsrates ist möglich. Des Weiteren wird der Aufsichtsrat um ein Mitglied ergänzt.

Sowohl dem Vorstand als auch ganz besonders den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft danken wir für das vorbildliche Engagement und den unermüdlichen Einsatz für unsere Wohnungsbaugenossenschaft sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Marburg, 12.August 2021

Der Aufsichtsrat



Manfred Böhm, Vorsitzender

