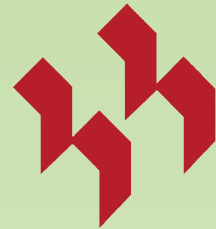


Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsbaugenossenschaft eG

gwsbg
gut und sicher
wohnen



Geschäftsbericht 2023

Mitglied des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Inhaltsverzeichnis

I.	Grußworte des Vorstandes	3
II.	Eckdaten zur Genossenschaft	4
III.	Geschäftsbericht	
1.	Gesamtwirtschaftliche Lage	5
2.	Grundlagen der Genossenschaft	8
3.	Geschäftsverlauf	9
4.	Entwicklung der Vermögenslage und Kapitalstruktur	16
5.	Entwicklung der Ertragslage	17
6.	Entwicklung der Finanzlage	18
7.	Risiken, Prognose und Chancen	19
8.	Ausblick	20
IV.	Jahresabschluss zum 31.12.2023	
1.	Bilanz zum 31.12.2023	21
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	23
3.	Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2023	24
a.)	Anlagespiegel	27
b.)	Verbindlichkeitspiegel	28
c.)	Angaben zu den Unternehmensorganen	29
d.)	Sonstige Angaben	29
V.	Bericht des Aufsichtsrates	31

Grußworte des Vorstandes

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

liebe Leser und Interessierte,

ein turbulentes Jahr 2023 liegt hinter uns, in dem wir mit vielen Höhen und Tiefen herausgefordert wurden. Die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine hatte auch 2023 unmittelbare Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und die Bauwirtschaft. Unter anderem wirkte sich dieser auf den sprunghaften Anstieg der Bauzinsen aus, der die Nachfrage kurzfristig einbrechen ließ und die Inflation in die Höhe trieb. Weiterhin war die Nachfrage nach sozialem und bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch für Geflüchtete, weiterhin hoch und machte unsere Herausforderungen innerhalb der Genossenschaft wichtiger denn je.

Die besondere Situation und die damit verbundenen Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau haben auch wir als Genossenschaft erkannt. Mit der Erstellung von Blumenwiesen, Waldsofas und Baumpflanzungen; aber auch mit der Planung des Neubaus An der Wohra / Bei der Papiermühle in Kirchhain, leisten wir einen wichtigen Beitrag sowohl im Natur- und Klimaschutz, als auch bei der Erschaffung von neuem Wohnraum.

Die Rückbauarbeiten in Kirchhain sind erfolgt und die Planungen für die Errichtung von drei neuen Mehrfamilienhäusern inklusive einer Außenanlage, welche für jede Generation ein Ort der Erholung sein soll, sind in vollem Gange.

Unser Ziel, auch in Zukunft Menschen mit gutem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und dabei die Natur und den Klimawandel, aber auch die menschlichen Bedürfnisse zu berücksichtigen, damit ein guter Platz zum Leben und zum Erholen geschaffen werden kann, steht weiterhin im Mittelpunkt unserer Arbeit und unserer Motivation.

Auch an unseren Bestandshäusern sind wir mit viel Engagement im Einsatz. Hauptaugenmerk legen wir hier auf die Erhaltung und Verschönerung der Außenanlagen und Mülltonnenunterstände. Im Hinblick auf die Wärmeversorgung spielt hier der Umstieg auf regenerative und klimaneutrale Brennstoffe weiterhin eine zentrale Rolle unserer Herausforderungen in Zukunft. Im Jahr 2023 haben wir in zwei Liegenschaften weitere Pelletheizungen installiert.

Die zukunftsweisende Nutzung von erneuerbaren Energien, aber auch ein ansprechendes Wohnumfeld, Bestandspflege unserer vorhandenen Liegenschaften, ohne dabei die Wichtigkeit von neuem Wohnraum außer Acht zu lassen, wird auch in den kommenden Jahren stetiger Begleiter unserer täglichen Arbeit sein.

Wir danken Ihnen schon jetzt für Ihr Interesse und Ihre Unterstützung und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Mit den besten Wünschen verbleiben wir

Der Vorstand



Stefan Funk



Gayane Siebert



Christian Meißner



Heinz Wahlers

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 31.12.2023	486
Anzahl der Geschäftsanteile zum 31.12.2023	3379
Höhe des Geschäftsanteils	205,00 €
Bilanzsumme zum 31.12.2023	17.507.115,84 €
Bestand der Genossenschaft zum 31.12.2023	437 Wohnungen in 73 Häusern 76 Garagen 9 Stellplätze 1 eigengenutztes Verwaltungsgebäude 3 eigengenutzte Garagen

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage.

Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor.

Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr stieg um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

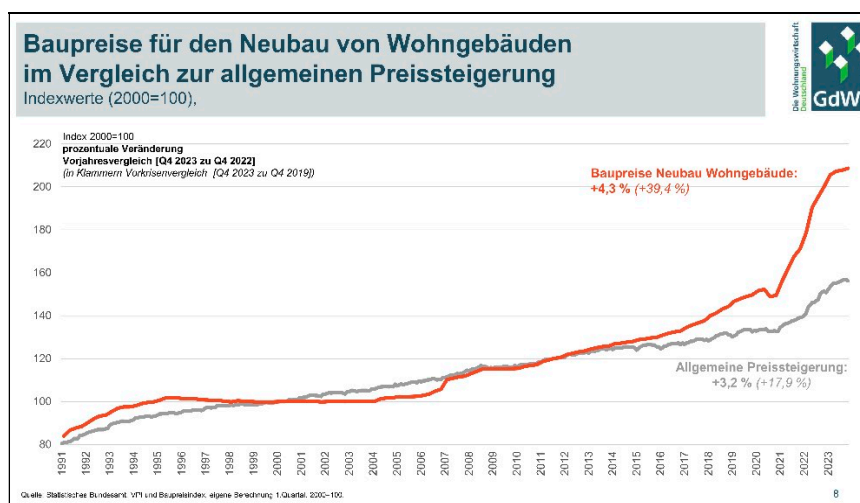
Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %).

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.



Neben dem Neubau lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie bei steigenden Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken.

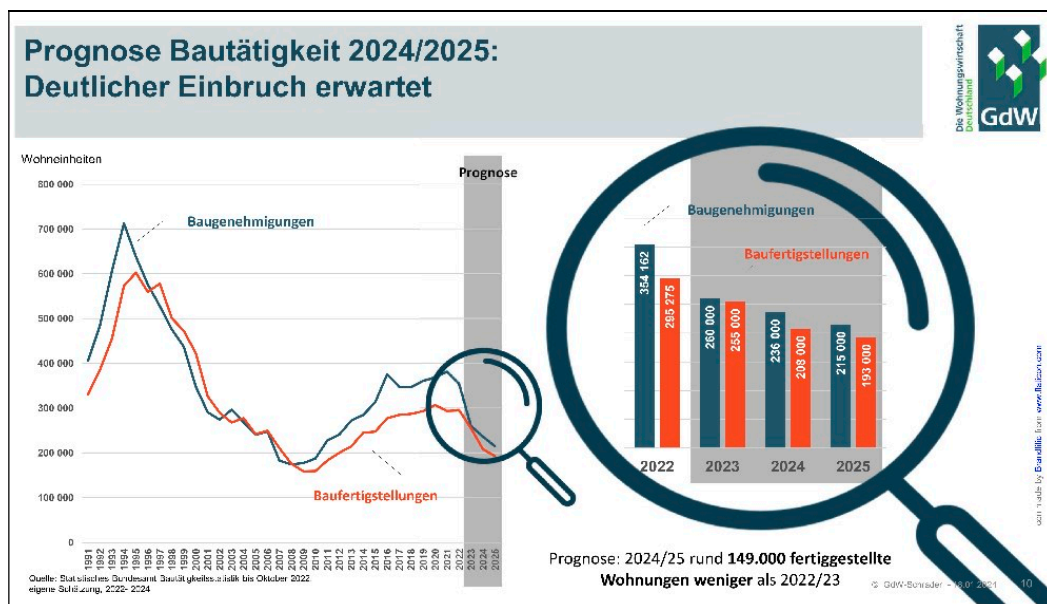
Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes 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.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden rund 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Ein Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung

Grundlagen der Genossenschaft

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft und verwaltet zum 31.12.2023 in 73 Häusern 437 Wohnungen, sowie 76 Garagen und 9 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 und eine Garage in der Raiffeisenstraße 14 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.

Geschäftsverlauf

Die globale Entwicklung durch Krisen und Kriege in Teilen der Welt haben in 2023 auch auf die Genossenschaft Auswirkungen gehabt, die sich in unterschiedlichen Preissprüngen bezüglich der Energiekosten widerspiegelt haben. Ein weiterer Aspekt war die Verteuerungen von allen Gebrauchsgütern und Baumaterialien.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Marburg, sowie in Teilen des Landkreises Marburg-Biedenkopf hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr nicht wesentlich verändert. Die starke Nachfrage nach günstigem und sicherem Wohnraum ist ungebrochen. Die Nachfragesituation nach Mietwohnungen ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 wieder höher als das Angebot an bezahlbarem Wohnraum durch die Genossenschaft.

Auch in 2023 haben die gestiegenen Baupreise, sowie der starke Anstieg der Instandhaltungskosten durch hohe Handwerkerrechnungen und Materialpreisen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 zu einer größeren Belastung geführt. Gestiegene Energiepreise und die Prognose für steigende Zinsen haben zusätzlich die Geschäftspolitik wieder zu Umplanungen gezwungen.

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

Die Genossenschaft wird in den kommenden Jahren Ihren Wohnungsbestand erweitern, um neuen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Hierzu wurde ein Mehrfamilienhaus entwickelt, welches den Bedürfnissen unserer Genossenschaft angepasst wurde und den neusten Standard entspricht, sowie auch den Aspekt der Nachhaltigkeit und der besseren Klimaverträglichkeit Rechnung tragen wird. Die ersten 3 Gebäude werden ab 2024 in Kirchhain gebaut.

Die zukünftige Anpassung und Entwicklung der Mieten werden weiterhin in Abhängigkeit der Modernisierungen und Instandhaltungskosten stehen. In unserer Genossenschaft ist die durchschnittliche Wohnungsmiete pro m² von 4,79 € im Jahr 2022 auf 4,86 € im Jahr 2023 gestiegen.

Im Jahr 2023 gab es 37 Wohnungswechsel (i.V. 38) und 5 Garagenwechsel inkl. Stellplätze (i.V. 10). Die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug im Geschäftsjahr 2023 8,47 %.

Vom Wohnungsbestand waren 114 (i.V. 138) öffentlich geförderte Wohnungen und 323 (i.V. 299) freifinanzierte Wohnungen.

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

Die Forderungen aus Vermietung betrugen im Jahr 2023 = 15.000,46 € (i.V. 16.724,65 €) und die Verbindlichkeiten aus Vermietung betrugen 49.197,36 € (i.V. 46.100,93 €).

Instandhaltung und Modernisierungen

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

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir insgesamt rd. 308.000,00 € 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. 90.000,00 € erbracht.

Investitionen in die aktivierungsfähigen Modernisierungsleistungen beliefen sich auf rd. 610.000,00 € zzgl. der Teilinvestition in die Photovoltaikanlage über rd. 23.000,00 €. Insgesamt wurden rd. 1.008.000,00 € in den Bestand investiert.

Der Gesamtzugang aus Fremdmitteln im Geschäftsjahr 2023 belief sich auf 434.400,00 € und wurde in die Modernisierungsmaßnahmen in der Schubertstraße 1 in Fronhausen, Alsfelder Straße 54+54a in Kirchhain, Im Sohlgraben 21+23 in Marburg-Cappel und in die Photovoltaikanlage auf dem Bürogebäude der Genossenschaft investiert.

Die Modernisierungsmaßnahme unserer Liegenschaft in der Schubertstraße 1 in Fronhausen wurde im Januar 2023 begonnen und zum 31.12.2023 abgeschlossen.

Das Dach wurde komplett erneuert, gedämmt und mit einer Außenfassadendämmung mit Klinkern versehen. Die noch nicht getauschten Kunststofffenster wurden ersetzt und die Kellerdecke wurde durch unseren Regiebetrieb fachmännisch gedämmt.

Im Außenbereich mussten die Abwasserleitungen auf dem gesamten Gelände erneuert und neu verlegt werden, um die Entwässerung zu gewährleisten. Dies geschah im Zuge der Straßensanierungen auf unserem Grundstück.

Eine zentrale SAT-Anlage wurde für die Mieter errichtet, so dass alle einzelnen SAT-Anlagen zurück gebaut werden konnten. Erstmals wurden Balkone angebaut und die betreffenden 4 Wohnungen haben nun eine größere Wohnfläche.

Nachdem das Treppenhaus und der Kellerbereich neu gestrichen wurden, wurde auch in diesem Zuge die Beleuchtung und die Sprechanlagen erneuert.

Die Außenanlage wird in den kommenden Jahren neugestaltet, wobei dies in Abhängigkeit des neuen Wohngebietes und der anstehenden Modernisierung der Schubertstraße 3 geplant und umgesetzt werden muss und soll.



Vorher



Nachher

Modernisierung Schubertstraße 1 in Fronhausen

Die Gesamtinvestition in dieser Liegenschaft beläuft sich auf rd. 252.000,00 €, wobei hier die Kosten der Außenanlage noch nicht berücksichtigt sind. Der Landkreis Marburg-Biedenkopf hat diese Maßnahme mit einer Summe in Höhe von 125.000,00 € unterstützt, so dass die Mietanpassungen der energetischen Modernisierung verringert werden konnten. Dafür vielen Dank.

Als weitere Modernisierungsmaßnahme wurde das Projekt in der Alsfelder Straße 54 und 54a in Kirchhain gestartet. Das Dach wurde mit einer Aufsparrendämmung versehen und neu gedeckt. Des Weiteren wurden die Auflagen für den Vogelschutz entsprechend erfüllt und umgesetzt.

Die Maßnahme wird im Geschäftsjahr 2024 weitergeführt und beendet werden. Es wird ein Wärmeverbundsystem angebracht und die Kellerdecken werden entsprechend gedämmt, um die energetische Modernisierung abzurunden. Als zusätzliche Wohnqualität werden erstmals insgesamt 12 Balkone angebaut. Der Landkreis Marburg Biedenkopf unterstützt auch hier diese Modernisierung mit einem Betrag in Höhe von 125.000,00 €. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. 485.000,00 €.



Modernisierung Alsfelder Straße 54 und 54a in Kirchhain



Modernisierung Alsfelder Straße 54 und 54a in Kirchhain

Auch in 2023 hat die Genossenschaft weitere Umbaumaßnahmen an Heizungsanlagen vorgenommen, um in den Liegenschaften klimaverträglich den CO₂ Wert zu verringern. Hierzu wurde begonnen in unserer Liegenschaft Im Sohlgraben 21+23 in Marburg Cappel die Gas-Einzelthermen auszubauen und eine klimaneutrale Pelletheizung zu installieren. Die neue leistungsstarke Pelletheizung wird 12 Wohnungen klimaverträglich mit Wärme versorgen können. Die ersten 6 Wohnungen wurden noch in 2023 an die Anlage angeschlossen, wobei die restlichen 6 Wohnungen Anfang 2024 folgen werden. Diese Maßnahme hat eine Investitionssumme von rd. 150.000,00 €.



Heizungsumbau Im Sohlgraben 21 und 23 in Marburg-Cappel

Die Genossenschaft möchte im Hinblick auf die Energiewende ihren ganz persönlichen Beitrag leisten und hat eine erste Photovoltaikanlage auf dem Bürogebäude installiert, um die Stromkosten des laufenden Betriebes zu senken und Daten zu sammeln, damit weitere Anlagen in der Genossenschaft folgen können. Die Investitionssumme hat sich in 2023 auf rd. 23.000,00 € belaufen, wobei die Stadt Marburg diese Anlage im Jahr 2024 mit 3.050,00 € mitgefördert hat. Der Restbetrag der Kosten von ca. 8.400,00 € liegen im Geschäftsjahr 2024.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden viele kleinere Maßnahmen der Instandhaltung durchgeführt. Es wurden barrierearme Bäder, gemeinsam mit den Mietern, in diversen Liegenschaften erschaffen. Das Treppenhaus Im Brand 37 in Kirchhain wurde gestrichen. Neues Außenmobiliar wurde angeschafft. Neue

Zaunanlagen Im Sohlgraben 3-5 in Marburg-Cappel wurden errichtet. Neue Hochbeete wurden gebaut und Parkplatzmarkierungen wurden angebracht. Die ersten Regenwassertonnen wurden an den Liegenschaften aufgebaut, welche nun von den Mietern und den Mitarbeitern der Genossenschaft genutzt werden können. Im Herbst 2023 wurden weitere Pflanzen gesetzt, um den Beitrag am Klimaschutz mitzugestalten.



Für Instandsetzungen sind für die Jahre 2024 – 2027 jeweils ca. 300.000,00 € geplant.

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

2024 = 1.074.000,00 €; 2025 = 3.720.000,00 €; 2026 = 960.000,00 €; 2027 = 1.660.000,00 €
2028 = 1.780.000,00 €; 2029 = 4.035.000,00 €

Neubautätigkeiten

Die Genossenschaft errichtet ab 2024 in Kirchhain an der Wohra 18+20 und bei der Papiermühle 4 insgesamt 12 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Es werden 3 Gebäude à 4 Wohnungen gebaut, welche ein kleines neues Quartier darstellen werden. Die Planungen sind fertig und die Ausschreibungen zur Vergabe der Umsetzung werden im Sommer 2024 erfolgen. Der Landkreis Marburg-Biedenkopf unterstützt dieses Projekt mit einer Summe in Höhe von 350.000,00 €.

Die Genossenschaft hat damit einen Prototyp eines Gebäudes entwickelt, welches noch in verschiedenen anderen Kommunen des Landkreis Marburg-Biedenkopf gebaut werden kann und wird.

In Zukunft wird die Genossenschaft Ihren Bestand stetig erweitern, um so die Basis für sicheren, sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Bild: Zeichnung Neubau Projekt

Geplante Instandhaltungen und Modernisierungen 2024/2025

Die energetische Modernisierung unserer Liegenschaft Königsberger Straße 18 in Wetter wird ab Sommer 2024 begonnen und im Frühjahr 2025 voraussichtlich abgeschlossen werden. Es wird ein neues gedämmtes Dach installiert und die Außenfassade wird mit Dämmklinker versehen.

Das Treppenhaus wird neu gestrichen und die Kellerdecke entsprechend gedämmt. Dreifach verglaste Fenster, eine neue Klingelanlage, und erstmals eine gemeinschaftliche SAT-Anlage werden installiert. Die alte Ölheizung wird durch eine effektiv neue klimaschonende Pelletheizung ersetzt. Aufgrund der Umbaumaßnahmen wird eine zusätzliche neue Wohnung im Dachgeschoss entstehen, so dass aus dem 5 Familienhaus ein 6 Familienhaus wird und die Wohnfläche der Genossenschaft sich entsprechend erhöht. Diese Modernisierung wird seitens des Landkreises Marburg-Biedenkopf mit einer Summe über 83.300,00 € gefördert und unterstützt.



Übergabe des Förderbescheides für die energetische Modernisierung in Wetter (v.l. Ulrich Buddemeier (Leiter des Fachdienstes „Kreisentwicklung und Klimaschutz“ bei Landkreis), Jens Womelsdorf, Landrat des Landkreis Marburg-Biedenkopf, Stefan Funk gwsbg), Foto: ©Landkreis Marburg-Biedenkopf

Eine weitere geförderte Maßnahme über 125.000,00 € wird die Fortsetzung der energetischen Modernisierung der Liegenschaft in der Alsfelder Straße 54 und 54a in Kirchhain sein. Diese haben wir im Herbst 2023 begonnen und werden sie voraussichtlich im Sommer 2024 komplett abschließen können.

Weitere Maßnahmen wie Zaunneubau, Verbesserung der Außenflächen Im Sohlgraben 12 in Marburg-Cappel sowie Neuerstellung von fehlenden Mülltonnenplätzen und diverse kleinere Sanierungen werden durchgeführt, um den Haus- und Wohnungsbestand kontinuierlich zu verbessern.

Bezüglich der Heizungsanlagen hat der Vorstand einen Plan zum Austausch der verbliebenen Ölheizungen und der Gas Einzelthermen erarbeitet, so dass diese Anlagen aus Klimaschutzgründen schnellstmöglich ausgetauscht werden. In 2024 ist die Konzepterstellung für eine eigene kleine Nahwärmeversorgung für die Liegenschaften Im Sohlgraben in Marburg-Cappel beauftragt worden. Hier sollen alle Gasetagenheizungen und Gaszentralen durch anderen Energieträger ersetzt werden. Die Umsetzung wird mit einem Contracting Partner durchgeführt und ist für die Jahre 2025 und 2026 geplant.

Des Weiteren plant die Genossenschaft für die Liegenschaften in der Hahnbergstraße 18 und 20 in Marburg-Cappel ab 2025 die Umstellung von Gas-Etagenheizungen auf Wärmepumpen, so dass diese Art der Wärmeversorgung erstmalig in der Genossenschaft umgesetzt werden wird.

Entwicklung der Vermögenslage und der Kapitalstruktur

Unter Anmerkung der Vergleichszahlen des Vorjahres zeigt die Vermögens- und Finanzlage unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 folgendes Bild:

(Anmerkung: Bei den folgenden Darstellungen kann es bei den absoluten und prozentualen Werten zu Rundungsdifferenzen von +/- 0,01 kommen)

	2 0 2 3		2 0 2 2		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A K T I V A (Vermögensstruktur)						
Immaterielle WG	2,94	0,02	3,72	0,02	-0,78	-20,97
Sachanlagen	15.786,70	90,17	15.890,48	91,62	-103,78	-0,65
Finanzanlagen	19,37	0,11	21,03	0,12	-1,66	-7,89
Vorräte	873,81	4,99	828,33	4,78	45,48	5,49
Forderungen/sonst Vermögensgegenstände	78,40	0,45	66,18	0,38	12,22	18,46
Rechnungsabgrenzungsposten	136,13	0,78	154,04	0,89	-17,91	-11,63
Liquide Mittel	609,77	3,48	379,99	2,19	229,78	60,47
	17.507,12	100,00	17.343,77	100,00	163,35	0,94
P A S S I V A (Kapitalstruktur)						
Eigenkapital - Geschäftsguthaben	710,32	4,06	701,79	4,05	8,53	1,22
Eigenkapital - Rücklagen	7.304,98	41,73	7.228,52	41,68	76,46	1,06
Eigenkapital - Bilanzgewinn	39,87	0,23	40,86	0,24	-0,99	-2,42
Summe Eigenkapital	8.055,17	46,01	7.971,17	45,96	84,00	-0,15
Rückstellungen	77,12	0,44	65,65	0,38	11,47	17,47
Verbindlichkeiten aus Bank-Darlehn	7.899,06	45,12	7.837,68	45,19	61,38	0,78
Verbindlichkeiten aus übrigen Krediten	273,95	1,56	278,33	1,60	-4,38	-1,57
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	934,24	5,34	843,36	4,86	90,88	10,78
Übrige Verbindlichkeiten	213,31	1,22	295,32	1,70	-82,01	-27,77
Rechnungsabgrenzungsposten	54,27	0,31	52,26	0,30	2,01	3,85
	17.507,12	100,00	17.343,77	100,00	163,35	0,94

Die Bilanzsumme des Berichtsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 163 erhöht; die größten Abweichungen ergaben sich bei den Sachanlagen/Gebäuden (T€ -104) und bei den liquiden Mitteln (T€ +230).

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2023 auf rd. T€ 8.055 (Vorjahr rd. T€ 7.971; rd. T€ +84) und hat somit einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von 46,0% (Vorjahr 46,0%)

inne. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel hat sich von rd. T€ 8.116 (46,8%) in 2022 auf einen Betrag von rd. T€ 8.173 (46,7%) in 2023 verändert.

Entwicklung der Ertragslage

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

	2 0 2 3		2 0 2 2		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.365,19	94,79	2.366,52	98,11	-1,33	-0,06
Bestandsveränderungen / Eigenleistungen	130,05	5,21	45,48	1,89	84,57	>100
Gesamtleistung	2.495,24	100,00	2.412,00	100,00	83,24	3,45
Aufwand für Hausbewirtschaftung	1.063,51	42,62	1.037,74	43,02	25,77	2,48
	1.431,73	57,38	1.374,26	56,98	57,47	4,18
Übrige betriebliche Erträge	70,81	2,84	90,38	3,75	-19,57	-21,65
Rohertrag :	1.502,54	60,22	1.464,64	60,73	37,90	2,59
Löhne und Gehälter	493,96	19,80	456,30	18,92	37,66	8,25
Soziale Abgaben	139,81	5,60	132,43	5,49	7,38	5,57
AfA Sachanlagen	504,84	20,23	522,87	21,68	-18,03	-3,45
Sonstige Kosten	119,77	4,80	115,92	4,81	3,85	3,32
BETRIEBSAUFWAND	1.258,38	50,43	1.227,52	50,89	30,86	2,51
BETRIEBSERGEBNIS	244,16	9,79	237,12	9,83	7,04	2,97
Zinsertrag	2,55	0,10	0,42	0,02	2,13	>100
Zinsaufwand	110,70	4,44	99,92	4,14	10,78	10,79
FINANZERGEBNIS	-108,15	-4,33	-99,50	-4,13	-8,65	8,69
ERGEBNIS NACH STEUERN	136,01	5,45	137,62	5,71	-1,61	-1,17
sonstige Steuern	60,54	2,43	61,06	2,53	-0,52	-0,85
JAHRESÜBERSCHUSS	75,47	3,02	76,56	3,17	-1,09	-1,42

Die Ertragslage der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. So wurde gegenüber dem Vorjahr ein um rd. T€ -1 vermindertes Jahresergebnis von rd. T€ 75 ausgewiesen.

Grund hierfür ist ein etwas verbesserter Rohertrag (rd. T€ +38 = rd. +2,5%), bedingt durch nur gering gestiegene Mieteinnahmen, Eigenleistungen und sonstigen Erträge (rd T€ +63) bei etwas erhöhten Kosten der Hausbewirtschaftung (rd. T€ +26).

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ +45 (= rd. +7,6%) gestiegen, dagegen sind die Abschreibungen um rd. T€ 18 (rd. 3,4%) gesunken.

Die sonstigen Kosten haben sich nur leicht erhöht (T€ +4 = rd. +3,3%). Die Zinsaufwendungen haben sich ebenfalls erhöht (rd. T€ +11 = rd. 10,8%).

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:

	2023 T €	2022 T €
Jahresüberschuss	75,47	76,56
+ Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	504,84	522,87
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	11,47	12,56
-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-39,79	-1,19
+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10,88	171,65
-/+ Gewinn- oder Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,20	0,00
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	108,15	99,50
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	669,82	881,95
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-723,20	-854,30
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4,87	2,90
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3,21	-8,00
+ Erhaltene Zinsen	2,55	0,42
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-714,99	-858,98
+/- Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	8,53	-10,17
+ Einzahlungen aus Bausparguthaben	58,73	0,00
- Auszahlungen in Bausparguthaben	-4,42	-11,42
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	576,13	403,50
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-433,48	-464,79
- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-140,00	0,00
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	320,16	30,00
- Gezahlte Zinsen	-110,70	-99,92
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	274,95	-152,80
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	229,78	-129,83
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	379,99	509,82
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	609,77	379,99

Risiken, Prognose und Chancen

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat auch in 2024 weiterhin Einfluss auf die wirtschaftliche Situation in Deutschland. Die gestiegenen Zinsen und die sich veränderte Förderlandschaft werden sich auf die Geschäftspolitik in der Genossenschaft auswirken, so dass sich die Planungen diesen Gegebenheiten anpassen werden müssen. Die aktuelle Situation in der Baubranche ist schwierig, da ein großer Rückgang an Auftragsvolumen besteht und weiterhin auch in 2025 rückläufig sein wird.

Zu nennen sind mögliche Risiken bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Umsetzungen von Projekten. Des Weiteren ist der Anstieg von Energiekosten ein weiterer Faktor, welche ständig beobachtet werden muss.

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 2023 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.

Die Genossenschaft wird in 2024 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 2024 und 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Durch die offene Dauer und die Auswirkungen durch den Krieg in Europa lassen sich negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf derzeit nicht zuverlässig einschätzen.

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.

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 und neu zu schaffen. Dafür werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen.

Für die Genossenschaft sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar auch im Hinblick auf die derzeitigen Krisen bezüglich des Ukraine-Krieges, weltweite kriegerische Auseinandersetzungen und die stagnierende und rückläufige Bauindustrie. Planungen für die Zukunft unterliegen den Auswirkungen der sich veränderten wirtschaftlichen Situation, so dass die Genossenschaft diese Planungen zeitnah den aktuellen Entwicklungen anpassen wird.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2024 ist positiv und wird laut Wirtschaftsplan mit einem Überschuss in Höhe von voraussichtlich 21.000,00 € 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 und die sich veränderte Zinspolitik der EZB werden die Modernisierungen und Instandhaltungen verändern und die Genossenschaft muss sich auch weiterhin 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, 29.05.2024

Der Vorstand



Stefan Funk



Gayane Siebert



Christian Meißner



Heinz Wahlers

BILANZ zum 31.12.2023 - AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.936,00	3.719,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.700.661,31		14.837.400,99
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	870.932,00		902.733,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	23.304,00		0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.738,00		60.577,00
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	131.060,54		89.772,33
SUMME Sachanlagen		15.786.695,85	15.890.483,32
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	15.867,68		17.532,34
2. Andere Finanzanlagen	3.500,00		3.500,00
SUMME Finanzanlagen		19.367,68	21.032,34
SUMME Anlagevermögen		15.808.999,53	15.915.234,66
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. 1. Unfertige Leistungen	834.207,80		784.563,41
2. Andere Vorräte	39.607,77		43.763,42
		873.815,57	828.326,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.000,46		16.724,65
2. Sonstige Vermögensgegenstände	63.402,50		49.454,71
		78.402,96	66.179,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	569.155,38		289.320,67
2. Bausparguthaben	40.611,24		90.671,30
		609.766,62	379.991,97
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		1.518,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	136.131,16		152.524,17
		136.131,16	154.042,17
BILANZSUMME		17.507.115,84	17.343.774,99

BILANZ zum 31.12.2023 - PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.560,00		9.840,00
2. der verbleibenden Mitglieder	687.360,00		671.039,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.400,00		20.910,00
		710.320,00	701.789,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(5.335,00)		(5.256,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	847.480,00		839.880,00
= davon aus Jahresüberschuss (7.600,00) im Geschäftsjahr eingestellt			(7.700,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	2.452.800,00		2.424.800,00
= davon aus Jahresüberschuss (28.000,00) im Geschäftsjahr eingestellt			(28.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.004.697,67		3.963.843,57
= davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres (40.854,10) im Geschäftsjahr eingestellt			(53.008,06)
		7.304.977,67	7.228.523,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss lfd. Jahr	75.471,42		76.554,10
2. Einstellung in Rücklagen aus Jahresüberschuss	-35.600,00		-35.700,00
		39.871,42	40.854,10
Summe :		8.055.169,09	7.971.166,67
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen	77.124,47		65.650,87
		77.124,47	65.650,87
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.899.061,93		7.837.682,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	273.946,40		278.331,14
3. Erhaltene Anzahlungen	934.243,51		843.359,01
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.197,36		46.100,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.418,31		222.043,72
6. Sonstige Verbindlichkeiten	30.684,95		27.180,87
		9.320.552,46	9.254.698,15
= davon aus Steuern (10.184,95)			(10.370,87)
= davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00)			(0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		54.269,82	52.259,30
BILANZSUMME		17.507.115,84	17.343.774,99

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023		Geschäftsjahr EUR EUR		Vorjahr EUR
1.	Umsatzerlöse (aus der Hausbewirtschaftung)		2.365.194,94	2.366.515,30
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		49.644,39	-13.803,67
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		80.404,77	59.282,14
4.	Sonstige betriebliche Erträge		70.813,34	90.386,86
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.063.512,80	1.037.743,43
6.	ROHERGEBNIS		1.502.544,64	1.464.637,20
7.	Personalaufwand			
	a.) Löhne und Gehälter	493.957,57		456.294,25
	b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	139.808,61		132.427,24
	= davon für Altersversorgung (20.286,63)	(i. Vj. 20.461,08)	633.766,18	588.721,49
8.	Abschreibungen			
	a.) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		504.838,91	522.873,62
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		119.773,98	115.924,17
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.549,06	420,89
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		110.703,50	99.921,38
12.	Ergebnis nach Steuern		136.011,13	137.617,43
13.	Sonstige Steuern		60.539,71	61.063,33
14.	Jahresüberschuss		75.471,42	76.554,10
15.	Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-7.600,00	-7.700,00
16.	Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-28.000,00	-28.000,00
17.	BILANZGEWINN		39.871,42	40.854,10

Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2023

1. Allgemeine Erläuterungen

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

Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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. 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 € 800,00 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 € 100,00; Die Höhe des Geschäftsguthaben sowie der Haftsumme belaufen sich somit auf € 1.000,00) und in weitere Anteile an der Volksbank Mittelhessen eG. im Wert von € 1.000,00 sowie von erworbenen Anteilen im Wert von € 1.500,00 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€ 15,0 Mietforderungen (Vj. € T€ 16,7), innerhalb eines Jahres einbringlich.

Unter den Vorräten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2023 in Höhe von T€ 834,2 (Vj. T€ 784,6) und der Heizöl- und Pelletbestand in Höhe von T€ 39,6 (Vj. T€ 43,8) ausgewiesen. Dagegen werden bei den erhaltenen Anzahlungen noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten mit T€ 934,2 (Vj. T€ 843,4) ausgewiesen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Geldbeschaffungskosten, vorausbezahlte Softwarekosten, ein Baukostenzuschuss 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€ 35,0) sowie in sonstige Rückstellungen.

Die „sonstigen Rückstellungen“ berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

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.

Anlagespiegel per 31.12.2023

	Anschaffungskosten / Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand	Um- buchungen	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand
	01.01.2023	Ant. FK-Zinsen			31.12.2023				31.12.2023	31.12.2022
I.										
1.										

Verbindlichkeitspiegel gem. § 268 Abs. 5 i.V.m. § 285 Abs. 1 HGB per 31.12.2023

		Restlaufzeit				
		Angabe n. § 268(5) Davon bis zu einem Jahr EUR	Angabe n. § 268(5) Davon 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	Angabe n. § 285(1) davon über fünf Jahre EUR	Gesicherte Beträge EUR	Art der Sicherheit EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(Vorjahr)	7.899.061,93 (7.837.682,48)	1.609.176,32 (1.597.552,15)	5.876.482,65 (5.838.056,59)	7.899.061,93 (7.837.682,48)	Grundsschulden, Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(Vorjahr)	273.946,40 (278.331,14)	16.410,34 (21.986,31)	253.151,32 (251.972,38)	273.946,40 (278.331,14)	Grundsschulden, Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	(Vorjahr)	934.243,51 (843.359,01)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(Vorjahr)	49.197,36 (46.100,93)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(Vorjahr)	133.418,31 (222.043,72)				
Sonstige Verbindlichkeiten	(Vorjahr)	30.684,95 (27.180,87)				
	(Vorjahr)	9.320.552,46 9.254.698,15	1.625.586,66 1.619.538,46	6.129.633,97 6.090.028,97	8.173.008,33 8.116.013,62	

Angaben zu den Unternehmensorganen

VORSTAND

Bestellt bis:

Christian Meißner - Angestellter	10.06.2025
Heinz Wahlers - Pensionär	30.09.2025
Stefan Funk - hauptamtlich	16.06.2026
Gayane Siebert - hauptamtlich (ab 01.01.2024)	31.12.2028

AUFSICHTSRAT

Bis zur Entlastung für

Vorsitzender	Olaf Hausmann - Bürgermeister	2023
Stellv. Vorsitzender	Dr. Jens Ried - Bürgermeister	2023
	Bastian Brehmer - Angestellter	2024
	Sigrid Waldheim - Pensionärin	2024
	Robert Michel - Bankdirektor a.D.	2023
	Jürgen Rausch - Geschäftsführer	2023
	Sebastian Finck – Vorstand	2024

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 2023 neben dem Geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich folgende Mitarbeiter:

kaufmännische Mitarbeiter:	Vollzeit:	3
	Teilzeit:	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb:	Vollzeit:	4
	Teilzeit:	3
	Reinigungskraft:	2

Mitgliederbewegungen in 2023

Anfang 2023	473 Mitglieder
Zugang 2023	34 Mitglieder
Abgang 2023	21 Mitglieder
Ende 2023	486 Mitglieder

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Anfang 2023	671.039,00 €
Zugang 2023	39.281,00 €
Abgang 2023	22.960,00 €

Stand 01.01.2024	687.360,00 €

Dies entspricht einer Zunahme um 16.321,00 €.

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 2023 in Höhe von 75.471,42 €**, einen Betrag über **28.000,00 €** im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Des Weiteren werden **7.600,00 €** 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 39.871,42 €** in andere Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Marburg, 29.05.2024

Der Vorstand



Stefan Funk



Gayane Siebert



Christian Meißner



Heinz Wahlers

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 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 2023 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat in 6 gemeinsamen Sitzungen über alle anstehenden Entscheidungen und die aktuelle Situation in der Genossenschaft. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats hat im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 27.06.2023 stattgefunden. Der Vorstand hat separat insgesamt noch weitere 15 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 2023 führte der Prüfungsausschuss 3 Prüfungen durch. Diese ergab keine Beanstandung. Der Bauausschuss machte am 11.07.2023 eine Ortsbegehung von Liegenschaften in Kirchhain, Cölbe und Wetter für die zukünftige Beurteilung und Planung von Modernisierungsmaßnahmen.

Der Aufsichtsrat hat unter Einbeziehung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2023 am 29.05.2024 geprüft und diesem zugestimmt.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum **31.12.2023 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns über 39.871,42 €** in andere Ergebnismittel zuzuweisen und zu beschließen.

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

Aus dem Aufsichtsrat scheiden in diesem Jahr Herr Olaf Hausmann, Herr Dr. Jens Ried, Herr Jürgen Rausch und Herr Robert Michel turnusgemäß aus. Eine Wiederwahl der Herren ist zulässig.

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, 29.05.2024

Der Aufsichtsrat



Olaf Hausmann, Vorsitzender

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG



gwsbg
gut und sicher
wohnen



Simmestraße 4a
35043 Marburg

Telefon: 06421-9467-0

Telefax: 06421-9467-20

info@wohnungsbaugenossenschaft-marburg.de

www.wohnungsbaugenossenschaft-marburg.de