

Baugenossenschaft Frankenberg eG



Geschäftsbericht für das Jahr 2022

	Seite
I. Angaben zur Genossenschaft	
1. Gründungsdaten	1
2. Satzung	1
3. Sitz der Genossenschaft	1
II. Bericht des Vorstandes	
1. Bestandsbewirtschaftung	2
2. Bestandspflege	3
3. Fremdverwaltung	4
4. Wirtschaftliche Lage	4
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	6
6. Ausblick und gesamtwirtschaftliche Lage	7
III. Bilanz Aktiva	10
Bilanz Passiva	11
Gewinn- und Verlustrechnung	12
IV. Anhang	
A. Allgemeine Angaben	13
B. Erläuterungen zum Jahresabschluss	13
1. Bilanz	13
2. Gewinn- und Verlustrechnung	16
C. Anlage zum Anhang	
1. Entwicklung des Anlagevermögens	18
2. Verbindlichkeitspiegel	19
D. Sonstige Angaben	
1. Beschäftigte	20
2. Mitgliederbewegung	20
3. Organe der Genossenschaft	20
4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	21
E. Gewinnverwendung	21
V. Bericht des Aufsichtsrates	22

I. Angaben zur Genossenschaft

1. Gründungsdaten

Die Genossenschaft wurde am 12.12.1946 gegründet und ist am 04.08.1948 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Frankenberg/Eder eingetragen worden.

Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Marburg (Lahn) Nr. 293 Registerabteilung Frankenberg.

2. Satzung

Nach der Satzung vom 19.09.2019 betragen

- | | |
|---|-------------------------|
| a) die Höhe des Geschäftsanteils | 210,00 € |
| b) Ratenzahlung: nach Zulassung je Anteil | 100,00 € |
| ab dem Folgemonat, bis Pflichtanteile voll eingezahlt sind, weitere | 100,00 € |
| c) das Eintrittsgeld | 10,00 € |
| d) die Kündigungsfrist | 3 Monate zum Jahresende |

3. Sitz der Genossenschaft

Teichpforte 3, 35066 Frankenberg/Eder

Telefon 06451/ 7 19 24 – 0

Telefax 06451/ 7 19 24 – 24

E-Mail: info@baugenossenschaft-frankenber.de

Internet: www.baugenossenschaft-frankenber.de

II. Bericht des Vorstandes

1. Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2022 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 92 Häuser mit insgesamt 506 Wohnungen, 6 gewerblichen Einheiten und 1 sonstige Einheit mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 30.192,69 m² sowie 48 Garagen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Summe der Heiz- u. Betriebskosten verzeichnete im Jahr 2022 eine Reduzierung von 1,87 %, wobei die Heizkosten eine Reduzierung von rd. 7,31 % und die kalten Betriebskosten eine Erhöhung von 2,12 % aufwiesen. Die Ursache ist zum einen in der gewährten Dezemberhilfe und zum anderen in dem disziplinierten Heizverhalten der Mieter zu suchen, welche zu erheblichen Einsparungen geführt haben. Die energetische Sanierung einzelner Gebäude hat ebenfalls Auswirkungen auf die Heizkosten und ist Teil der nachhaltigen Investitionsplanung der Baugenossenschaft.

Die Heiz- und Betriebskosten betragen 2,32 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2,36 €/m²), wobei auf die Heizkosten 0,93 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1,00 €/m²) entfallen. Die durchschnittliche Kaltmiete beläuft sich auf 4,23 € (Vorjahr 4,17 €). Mietanpassungen erfolgten im Jahr 2022 bei Neuvermietungen und bei dem modernisierten Haus im „Dielsgrund 2“. Um die neuen politischen Vorgaben und Klimaziele zukünftig erfüllen zu können, sofern das überhaupt möglich ist, sind Mietanpassungen unumgänglich.

Im Jahr 2022 haben 45 Wohnungswechsel stattgefunden, darunter 3 Wechsel innerhalb des Bestands. Die Fluktuationsquote lag - unter Abzug der Wechsel innerhalb der Baugenossenschaft - bei 8,19 % (Vorjahr 10,92 %).

Die Vermietungssituation in Frankenberg ist, wie in den Vorjahren, weiterhin als gut zu bezeichnen. Auch in Battenberg und Allendorf ist ein Nachfrageüberhang vorhanden. In Gemünden halten sich Angebot und Nachfrage nach wie vor die Waage. In Löhlbach ist das Angebot freier Wohnungen größer als die Nachfrage.

Am 31.12.2022 waren bis auf 9 WE - 7 modernisierungs- und 2 vermietungsbedingt - alle Mieteinheiten der Baugenossenschaft vermietet. Die Leerstandsquote betrug zum Stichtag 1,76 %.

2. Bestandspflege

Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mieterträge, die wir mit Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und zu steigern versuchen. Zur Sicherung einer langfristigen Vermietbarkeit liegt der Schwerpunkt der Baugenossenschaft nach wie vor in der Pflege und der laufenden Modernisierung des Wohnungsbestandes:

- komplette Badsanierungen, wenn möglich mit bodengleichen Duschen
- Erneuerung der Elektroinstallationen auf den aktuellen Stand der Technik
- Erneuerung von Fußbodenbelägen
- Austausch noch vorhandener Holz- gegen Kunststofffenster
- Austausch von Haus- und Wohnungseingangstüren
- Austausch von Heizungsanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben ggfs. auch der Anschluss an vorhandene Nahwärmesysteme
- Neuanstrich von Treppenhäusern

Die Wohnungen werden in der Regel nach Auszug begutachtet und anschließend instandgesetzt. Bei extern zu vergebenden Aufträgen werden regionale Fachbetriebe bevorzugt. Wir unterstützen gerne das Handwerk vor Ort und tragen somit auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region bei.

Im Geschäftsjahr wurde die Modernisierungsmaßnahme des Hauses „Dielsgrund 2“ zu einem Effizienzhaus 70 weitestgehend abgeschlossen. Das Haus wurde energetisch saniert und folgende Maßnahmen wurden hierbei vorgenommen:

- Anbau von fünf Balkonen. Eine Dachgeschosswohnung erhielt keinen Balkon.
- Dämmung der Außenwände
- Dämmung der Kellerdecken
- Erneuerung des Daches
- Einbau neuer 3-fachverglaster Fenster und Balkontüren
- Putz- und Malerarbeiten im Bereich der von der Modernisierung betroffenen Flächen
- Einbau einer neuen Hauseingangstür
- Erneuerung der Hauszugänge
- Einbau von geregelten Lüftungsanlagen je Wohnung
- Erneuerung der Heizungsanlage mittels einer Brennwertheizung Gas
- Einbau einer solarthermischen Anlage zur Warmwasserbereitung sowie zur Heizungsunterstützung
- Sanierung des Treppenhauses

Insgesamt wurden für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 664,4 TEUR (Vorjahr 379,4 TEUR) investiert. Die Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Aktivierungsfähige Modernisierungskosten	429.955,04 €
Instandhaltungskosten	234.467,95 €
Gesamtsumme	664.422,99 €

Die Investitionskosten lagen insgesamt bei 21,95 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 12,53 €/m²).

3. Fremdverwaltung

Die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung umfasste im Geschäftsjahr 159 Wohnungen (Vorjahr 163), 5 Gewerbeeinheiten und 80 Garagen. Aus der Verwaltung wurde ein Erlös von 41,8 TEUR (Vorjahr 41,4 TEUR) erzielt. Die entstandenen Kosten, insbesondere die Personalkosten, werden jedoch nicht gedeckt.

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG hat beschlossen, mit Ausnahme von einer Wohnungseigentums- und zwei Hausverwaltungen sich von den Fremdverwaltungen zu trennen. Bestehende Verträge werden über den 31.12.2023 hinaus nicht verlängert.

Alle ordentlichen Eigentümerversammlungen im Jahr 2022 wurden fristgerecht einberufen, abgehalten und protokolliert.

4. Wirtschaftliche Lage

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Frankenberg eG stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

Vermögensstruktur

	31.12.2022	31.12.2021
Anlagevermögen	11.890.041,19 €	11.829.366,14 €
Umlaufvermögen	1.770.659,66 €	1.718.408,84 €
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €
Gesamtvermögen	13.660.700,85 €	13.547.774,98 €
Fremdmittel	6.446.186,56 €	6.649.974,05 €
Reinvermögen	7.214.514,29 €	6.897.800,93 €
Reinvermögen am Jahresanfang	6.897.800,93 €	6.639.199,63 €
Vermögenszuwachs	316.713,36 €	258.601,30 €

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber 2021 von 50,91 % auf 52,81 % erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um 4,59 % gestiegen und beläuft sich auf rd. 7,2 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist weiterhin als gut zu bezeichnen.

Kapitalstruktur

	31.12.2022	31.12.2021
Geschäftsguthaben	412.524,63 €	408.528,88 €
Rücklagen	6.786.263,71 €	6.474.028,80 €
Bilanzgewinn	15.725,95 €	15.243,25 €
Eigenkapital	7.214.514,29 €	6.897.800,93 €
Rückstellungen	56.143,00 €	56.292,00 €
Verbindlichkeiten	6.379.762,50 €	6.582.669,36 €
Rechnungsabgrenzungsposten	10.281,06 €	11.012,69 €
Gesamtkapital	13.660.700,85 €	13.547.774,98 €

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet vorausgezahlte Mieten für den Monat Januar des folgenden Geschäftsjahres. Das Ergebnis der ordentlichen Rechnung hat sich gegenüber 2021 erhöht und stellt eine Verzinsung von 4,75 % des zum 01.01.2022 eingesetzten Eigenkapitals dar.

Die aktuelle Zinsstruktur am Kapitalmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr erheblich verändert und kann zukünftig Einfluss auf die Ertragslage der Genossenschaft haben. Die Zinsbindungsfristen, der von der Baugenossenschaft Frankenberg eG aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel sind:

Variable Zinsvereinbarungen	2.853.766,82 €
Zinsfestschreibungen < 1 Jahr (bis 31.12.2023)	268.208,20 €
Zinsfestschreibungen > 1 Jahr und < 4 Jahren (bis 31.12.2026)	1.341.120,99 €
Zinsfestschreibungen > 4 Jahren (ab 01.01.2027)	809.142,35 €
Gesamtsumme	5.272.238,36 €

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet sowie Rentabilität und Zahlungsbereitschaft gegeben sind.

Finanzlage

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31.12.2022 auf 817.911,95 €. Die Liquidität war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Eigenmitteln finanziert, was jedoch bei den umzusetzenden neuen gesetzlichen Vorgaben dauerhaft nicht durchgehalten werden kann.

Die planmäßigen Tilgungen betragen 227.424,59 €. Sondertilgungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12. 2021
Sollmieten	1.537.407,76 €	1.520.055,30 €
Betriebskostenabrechnung	879.405,86 €	881.556,32 €
Zins- und Aufwendungszuschüsse	1.043,04 €	1.043,04 €
./ Erlösschmälerungen	34.235,06 €	33.234,88 €
./ Erlösschmäl. Eigennutzung	9.902,81 €	11.740,81 €
Gesamt	2.373.718,79 €	2.357.678,97 €

=====

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergeben sich wie folgt:

	31.12.2022	31.12.2021
Instandhaltungskosten	234.467,95 €	278.421,71 €
Betriebskosten	760.235,65 €	773.436,38 €
Gesamt	994.703,60 €	1.051.858,09 €

=====

Die Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrug 16.941,87 €. Die im Zuge der Modernisierungsarbeiten aktivierten Eigenleistungen beliefen sich auf 31.638,00 €.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen Auflösungen von Rückstellungen, Eintrittsgelder, Mahngebühren und Kostenerstattungen einer Kommune.

Sonstige betriebliche Aufwendungen umfassen alle sächlichen Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens.

Die sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuer von 48.610,26 € sowie die KFZ-Steuer in Höhe von 398,32 €.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 327.960,86 € (Vorjahr 257.541,11 €).

6. Ausblick und gesamtwirtschaftliche Lage

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG wird den Fokus weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in erhöhtem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und –entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Hier wird der Fokus kurzfristig auf den Objekten Dielsgrund 4 und 6 in Frankenberg liegen, wo der Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung der beiden Gebäude liegen wird. Das Objekt im Dielsgrund 2 wurde bereits als Effizienzhaus 70 fertiggestellt. Dabei wird, sofern wirtschaftlich zu rechtfertigen, die Auftragsvergabe an heimische Handwerker und Kaufleute bevorzugt.

Die bestehenden Wohnungen, zumindest teilweise, barrierefrei und/oder behinderten- bzw. seniorenfreundlich umzubauen, wird aufgrund des Zuschnittes der Gebäude und der Wohnungen sowie unter den Gesichtspunkten der örtlichen Gegebenheiten nur sehr schwer möglich sein. Wo dies dennoch sinnvoll und möglich ist, werden Wohnungen auch weiterhin umgebaut und optimiert.

Wir sind stets darum bemüht, unsere Mitglieder an uns zu binden und sehen uns durch Umzüge, die innerhalb des Wohnungsbestandes getätigt werden, darin bestätigt. Viele neue Wohnungsbewerber waren bereits früher Mieter bei uns und wünschen sich erneut ein Mietverhältnis mit der Baugenossenschaft. Die Fluktuationsrate beträgt 8,19 %.

Wie viele andere Branchen auch, durchlebt auch der Wohnungsmarkt in Deutschland seit der Corona-Pandemie eine Kette von Krisen. Mit den ersten Erholungsanzeichen nach der corona-bedingten Wirtschaftskrise brach der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine über uns herein. Neben unendlichem humanitärem Leid verursachte der Krieg den nächsten ökonomischen Schock: Lieferketten brachen weg, die Inflation explodierte und die Zinsentwicklung folgte ihr. Die Energiekrise im letzten Jahr markierte den vorläufigen Höhepunkt der Krisenkette.

Die Wohnungswirtschaft wird von den wirtschaftlichen Schockwellen deutlich stärker getroffen als der Durchschnitt der deutschen Wirtschaft. Während die allgemeine Inflation im Jahr 2022 bei 7,9 % lag, sind die Wohnungsbaukosten in Jahresfrist um 14,3 % gestiegen. Zeitgleich vervielfachten sich die Zinsen auf ca. 4 %. On top hat sich die Förderung für Neubau und Bestandsmodernisierung drastisch verschlechtert. Geplante Modernisierungsmaßnahmen lassen sich kaum noch umsetzen. Neubauten sind in der aktuellen Kostensituation aufgrund nicht erzielbarer auskömmlicher Mieten nicht umsetzbar.

Auch steht die sozial orientierte Wohnungswirtschaft vor einer der größten Aufgaben ihrer Geschichte. Bis 2045 muss der Gebäudesektor „treibhausgasneutral“ sein. Das erfordert enorme Kraftanstrengungen mit Blick auf die energetische Optimierung der Wohnungsbestände - auch für die Baugenossenschaft Frankenberg eG. Das ambitionierte Gebäudeenergiegesetz sowie die Vorschläge des EU-Parlaments für die EU-Gebäuderichtlinie lassen nicht erwarten, dass sich die Rahmenbedingungen in absehbarer Zeit verbessern.

Die Bundesregierung versucht mit immer neuen Regulierungen und Gesetzen und vor allem mit hohen Zielen den Weg vorzugeben. Allerdings stehen der Umsetzung häufig die Bezahlbarkeit von Effizienzmaßnahmen oder die Verfügbarkeit von Handwerksleistungen gegenüber. Die Baugenossenschaft Frankenberg eG steht hinter den Klimaschutzzielen und modernisiert ständig den Gebäudebestand, um Nachhaltigkeit zu erreichen. Hohe Auflagen der Bundesregierung sind an dieser Stelle nicht hilfreich und unbezahlbar.

Gesetze wie die neue Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter ab dem 01.01.2023, die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes und der Wegfall des Nebenkostenprivilegs bei den Kabel-TV-Kosten ab dem 01.07.2024, oder die nicht mehr umlagefähige Miete für die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder lassen die Kosten für Vermieter zusätzlich kräftig ansteigen. Hinzu kommen die enorm gestiegene Inflation sowie gestiegene Personal- und Materialkosten sowie weitere kostenintensive Einflüsse von außen, welche die Baugenossenschaft nicht beeinflussen kann, aber zu bewältigen hat.

Die Politik muss Klartext reden: Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif. Der Klimaschutz ist eine Gemeinschaftsaufgabe von gigantischem Ausmaß. Auch mit Blick auf die Wärmewende muss er durch die Gemeinschaft mitgetragen werden. Um insbesondere für die Normalverdiener wieder Angebote zu schaffen, muss die Regierung nicht nur ökologische Ziele fördern, sondern dringend auch soziale Ziele unterstützen. Die alleinige Fokussierung auf Klimaziele lässt schlicht die am dringlichsten gebotene gesellschaftliche Balance vermissen.

Im Interesse der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und damit auch für die Baugenossenschaft Frankenberg eG, können wir nur hoffen, dass die derzeitige Regierung bei ihren Überlegungen rund um das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Bezahlbarkeit der Klimaschutzmaßnahmen berücksichtigt, oder noch besser in den Vordergrund ihrer Entscheidungen stellt. Teurer Klimaschutz und sozial ausgewogene Mietpreise sind bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nahezu unvereinbar.

Grundsätzlich spielt das Thema Nachhaltigkeit für die Baugenossenschaft Frankenberg eG eine große Rolle und genießt neben der Zufriedenheit unserer Mieter oberste Priorität. Die Umsetzung erfolgt z. B. bei der energetischen Sanierung von Gebäuden und dort sowohl für das gesamte Gebäude als auch bei Einzelmaßnahmen, wie z.B. die Erneuerung von Heizungen oder den Anschluss an vorhandene Nahwärmenetze sowie die Sanierung von Dächern, Außenwänden oder Fenster und Türen.

Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		858,82	2.919,98
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.844.075,53		11.810.458,06
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.882,19		15.767,81
		<u>11.888.957,72</u>	<u>11.826.225,87</u>
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>224,65</u>	<u>220,29</u>
		11.890.041,19	<u>11.829.366,14</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	800.515,73		817.457,60
2. Andere Vorräte	<u>54.530,00</u>		<u>27.781,36</u>
		855.045,73	<u>845.238,96</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.236,65		5.458,78
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	430,67		2.220,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>93.034,66</u>		<u>28.861,02</u>
		97.701,98	<u>36.539,98</u>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		817.911,95	836.629,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		<u>13.660.700,85</u>	<u>13.547.774,98</u>

Bilanz zum 31.12.2022

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	16.800,00		9.290,00
2. der verbleibenden Mitglieder	395.699,43		399.238,88
3. von gekündigten Geschäftsanteilen	25,20		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.845,37		412.524,63	408.528,88
Vorjahr: 5.591,12			
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	730.025,74		697.225,74
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 32.800,00 €			
Vorjahr: 25.800,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.746.278,15		1.646.278,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 €			
Vorjahr: 90.000,00 €			
3. Andere Ergebn isrücklagen	4.309.959,82		4.130.524,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 179.434,91 €			
Vorjahr: 126.497,86 €			
		6.786.263,71	6.474.028,80
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	327.960,86		257.541,11
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	312.234,91	15.725,95	242.297,86
		7.214.514,29	6.897.800,93
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25.043,00		25.242,00
2. Sonstige Rückstellungen	31.100,00		31.050,00
		56.143,00	56.292,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.107.997,38		5.332.468,43
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	173.736,91		177.724,99
3. Erhaltene Anzahlungen	929.255,49		899.982,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.359,18		20.449,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.555,70		144.574,35
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10.857,84		7.469,59
davon im Rahmen der:			
sozialen Sicherheit: 4.658,18 €			
Vorjahr: 2.877,02 €			
aus Steuern: 76,81 €			
Vorjahr: 228,08 €			
		6.379.762,50	6.582.669,36
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		10.281,06	11.012,69
Bilanzsumme		13.660.700,85	13.547.774,98

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.373.718,79		2.357.678,97
b) aus Betreuungstätigkeit	41.822,00		41.446,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	45,00	2.415.585,79	112,50
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-16.941,87	48.454,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		31.638,00	5.315,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.435,42	4.707,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		994.703,60	1.051.858,09
Rohergebnis		1.445.013,74	1.405.856,78
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	362.416,72		367.578,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	110.960,20		110.745,48
-davon für -Altersversorgung:	24.678,52 €		
-Vorjahr:	23.815,00 €	473.376,92	
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		408.386,52	423.039,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		116.590,65	124.296,41
9. Erträge aus Beteiligungen		4,36	4,27
10. Sonstige Zinserträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		69.694,57	74.054,81
- davon Zinsaufwand aus der Aufzinsung Pensionsrückstellung:	432,00 €		
- davon Zinsaufwand aus der Aufzinsung Pensionsrückstellung Vorjahr:	561,00 €		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		376.969,44	306.146,62
13. Sonstige Steuern		49.008,58	48.605,51
Jahresüberschuss		327.960,86	257.541,11
14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		312.234,91	242.297,86
Bilanzgewinn		15.725,95	15.243,25

Baugenossenschaft Frankenberg eG

DER VORSTAND

IV. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Marburg unter der Registernummer GnR 293. Sitz der Genossenschaft: Teichpforte 3, 35066 Frankenberg

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstr. 62

60486 Frankfurt/M.

Der Jahresabschluss 2022 wurde nach den Vorschriften des derzeit gültigen HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Die Genossenschaft ist auf Grund der Bestimmungen des § 267 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen. Auf die Erstellung eines Lageberichtes kann verzichtet werden.

In den nachfolgenden Erläuterungen zum Jahresabschluss haben wir, soweit erforderlich, die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben.

B. Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Bilanz

Das **Sachanlagevermögen** mit zeitlich begrenzter Nutzung wurde mit fortgeschriebenem Anschaffungswert, das mit zeitlich unbegrenzter Nutzung (Grundstücke) in Höhe des Anschaffungswertes, ausgewiesen. Im Anlagengitter (siehe „C. Anlage zum Anhang“) sind bei den Sachanlagen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgeführt.

Die Abschreibungen bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** wurden auf die Restnutzungsdauer bei angenommener Gesamtnutzung von 80 Jahren für Wohnbauten und 50 Jahre für reine Garagenobjekte berechnet. Die Zugänge bei den Wohngebäuden betreffen ausschließlich Bauten, Wertverbesserungen sowie aktivierte Eigenleistungen.

Bei dem Mehrfamilienwohnhaus „Kleiner Dielsgrund 4“ wurden in den Jahren 2018 bis 2021 erhebliche Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet, welche einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben. Das neue Baujahr wurde

fiktiv auf 1977 (ursprünglich 1957) festgesetzt, die jährliche Nutzungsdauer verlängert sich somit um 20 Jahre.

Auch in die Mehrfamilienwohnhäuser in der „Wilhelm-Finger-Str. 16 + 18“ wurden in den Jahren 2018 bis 2021 erhebliche Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet, welche einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben. Das neue Baujahr wurde fiktiv auf 1975 (ursprünglich 1955) festgesetzt, die jährliche Nutzungsdauer verlängert sich somit um 20 Jahre.

Für die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde die lineare Abschreibungsmethode bei einer angenommenen Nutzungsdauer von drei bis zu zehn Jahren angewandt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 800,- EUR wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Sie werden linear mit 33,33 % abgeschrieben.

Bei den **anderen Finanzanlagen**, die zu Anschaffungskosten zuzüglich verrechneter Dividendenbeträge angesetzt wurden, handelt es sich um Geschäftsanteile bei der Frankenberger Bank.

Umlaufvermögen: Die **anderen Vorräte** in Höhe von TEUR 54,5 betreffen in erster Linie die zum Jahresende festgestellten Heizölbestände. Der Bilanzwert entspricht den Anschaffungskosten und wurde durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt. Die **unfertigen Leistungen** in Höhe von TEUR 800,5 wurden zu den Anschaffungskosten einschließlich eigener Hauswartkosten und unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages für Leerstände bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** bestehen in Höhe von TEUR 97,7. Die Restlaufzeiten betragen unter 1 Jahr. In der Summe sind u.a. TEUR 4,2 Forderungen aus Vermietung sowie TEUR 78,6 geleistete Vorauszahlungen an Versorger enthalten. Die Überzahlungen sind durch die Dezemberhilfe des Gesetzgebers sowie durch Einsparungen bei den Heizkosten durch unsere Mieter entstanden.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Flüssige Mittel - Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten – werden zum Nennwert bilanziert und waren am Bilanzstichtag in Höhe von 817.911,95 € vorhanden.

Die Geschäftsguthaben stellen sich wie folgt dar:

1.	395.699,43 EUR	für 539 verbleibende Mitglieder mit 1.904 Anteilen
2.	16.800,00 EUR	mit Ablauf des Geschäftsjahres 37 ausgeschiedene Mitglieder mit 107 Anteilen
3.	25,20 EUR	für 1 teilgekündigten Anteil

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der Projected Unit Credit – Bewertungsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018 G, ein Abzinsungssatz von 1,87 % bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2 %, zugrunde gelegt. Aus der unterschiedlichen Bewertung der Pensionsrückstellung (Zinssatz 10 Jahre vs. 7 Jahre) ergibt sich ein Differenzbetrag von 432,00 €. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für

- Prüfungskosten	20.000,00 €
- Kosten der Steuerberatung	10.000,00 €
- Kosten der Veröffentlichung	100,00 €
- Kosten der Mitgliederversammlung	<u>1.000,00 €</u>
	<u>31.100,00 €</u>

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** stellen sich wie folgt dar:

	<u>insgesamt</u>	<u>unter 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>
gegenüber Mitgliedern	EUR	EUR	EUR	EUR
- Wohnungsbauprämie	718,90	0,00	0,00	718,90
- allgemeine Überzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
- künftige Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00
- ausgeschiedene Mitglieder	3.959,24	3.959,24	0,00	0,00
- nicht abgehobene Dividende	<u>1.332,17</u>	<u>1.332,17</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	6.010,31	5.291,41	0,00	718,90

	<u>insgesamt</u>	<u>unter 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>
aus Personalkosten				
- Beitrag zur Berufsgenossenschaft	3.019,36	3.019,36	0,00	0,00
- Hauswarte, gel. Arbeiten 12/2022	92,54	92,54	0,00	0,00
- Bundesknappschaft	41,08	41,08	0,00	0,00
- Betriebsrente	20,00	20,00	0,00	0,00
- Altersversorgung	<u>1.597,74</u>	<u>1.597,74</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	4.770,72	4.770,72	0,00	0,00
	<u>insgesamt</u>	<u>unter 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>
aus Steuern				
- Noch nicht abgeführte Umsatzsteuer	75,98	75,98	0,00	0,00
- Kapitalertragssteuer	<u>0,83</u>	<u>0,83</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	76,81	76,81	0,00	0,00
Insgesamt:	<u>10.857,84</u>	<u>10.138,94</u>	<u>0,00</u>	<u>718,90</u>

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 10.281,06 € beinhaltet vorausgezahlte Mieten für Januar 2023.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Bei der Bewertungsmethode der Grundstücke mit Wohnbauten wurde vom Wahlrecht hinsichtlich der **Aktivierung eigener Verwaltungsleistungen** in Höhe von 9,0 % Gebrauch gemacht.

- Sonstige aktivierte Eigenleistungen	<u>31.638,00 €</u>
---------------------------------------	--------------------

Periodenfremde Beträge sind im Wesentlichen in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen erfasst. Dabei handelt es sich überwiegend um Auflösungen von Rückstellungen, Vereinnahmungen von nicht auszahlbaren Guthaben und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. folgende periodenfremde Erträge:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.284,35 €
- Erträge aus PKW-Verkauf	5.000,00 €
- Erträge aus Gutschriften u. Kostenerstattungen	<u>1.637,44 €</u>
	<u>8.921,79 €</u>

Rentabilität

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von: 327.960,86 €

Die Gewinnverwendung durch Vorstand und Aufsichtsrat erfolgt im Rahmen einer Vorwegzuweisung unter Billigung der Mitgliederversammlung:

- Gesetzliche Rücklage	32.800,00 €
- Bauerneuerungsrücklage	100.000,00 €
- Andere Ergebnisrücklage	179.434,91 €

Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt 15.725,95 €

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 15.725,95 € wie folgt zu verteilen: 4 % Dividende auf die am 01.01.2022 vorhandenen Geschäftsguthaben.

Die wirtschaftlichen Risiken konzentrieren sich auf den Bereich der Hausbewirtschaftung (u.a. Leerstandsentwicklung, Fluktuation, Sollmieten, Vermietungssituation, Mietausfall, Mietpreisbildung, Bevölkerungsentwicklung, demographische Entwicklung, Instandhaltung und/oder Modernisierung).

Ziel des Risikomanagements der Baugenossenschaft ist es, die durch unternehmerisches Handeln entstehenden Risiken frühzeitig zu erkennen sowie die nicht beeinflussbaren Risiken systematisch zu analysieren, zu steuern und zu kontrollieren.

Risikobehaftete Vorgänge, wie z.B. Wohnungsneubau und/oder Ankauf von Beständen fanden nicht statt.

Die Genossenschaft hat ihre Risiken unter Anwendung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) analysiert. Hiernach sind z.Zt. keine Risiken, die einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, zu erkennen. Mögliche Zinsänderungsrisiken für Fremdfinanzierungen sollen, wenn möglich, durch Sonderzahlungen reduziert werden.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir ebenfalls ein positives Ergebnis.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

C. Anlagen zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwert GJ 31.12.2022 EUR	Buchwert VJ 31.12.2021 EUR
	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge 2022 EUR	Abgänge 2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge 2022 EUR	Abgänge 2022 EUR		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.183,48	0,00	0,00	6.183,48	3.263,50	2.061,16	858,82	2.919,98
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	21.416.150,47	429.955,04	0,00	21.846.105,51	9.605.692,41	396.337,57	11.844.075,53	11.810.458,06
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.469,99	39.102,17	16.554,19	140.017,97	101.702,18	9.987,79	44.882,19	15.767,81
	21.533.620,46	469.057,21	16.554,19	21.986.123,48	9.707.394,59	406.325,36	11.888.957,72	11.826.225,87
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	220,29	4,36		224,65			224,65	220,29
Anlagevermögen insgesamt	21.540.024,23	469.061,57	16.554,19	21.992.531,61	9.710.658,09	408.386,52	11.890.041,19	11.829.366,14

2. Verbindlichkeitspiegel

C. Anlagen zum Anhang	Bilanzausweis	Restlaufzeit			gesichert	
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
2022	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (4100+41901)	5.107.997,38	233.364,75	908.531,61	3.966.101,02	5.107.997,38	Grundpfandrechtl. Absicherung
	5.332.468,43	233.129,27	903.657,19	4.195.681,97	5.332.468,43	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	173.736,91	3.988,08	15.952,32	153.796,51	173.736,91	Grundpfandrechtl. Absicherung
	177.724,99	3.988,08	15.952,32	157.784,59	177.724,99	
3. Erhaltene Anzahlungen	929.255,49	929.255,49				
	899.982,47	899.982,47				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.359,18	23.359,18	0,00	0,00	0,00	
	0,00	20.449,53	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.555,70	134.555,70	0,00	0,00	0,00	
	144.574,35	144.574,35	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10.857,84	10.138,94	0,00	718,90	0,00	
	7.469,59	6.750,69	0,00	718,90	0,00	
	6.379.762,50	1.334.662,14	924.483,93	4.120.616,43	5.281.734,29	
Vergleichszahlen Vorjahr	6.562.219,83	1.308.874,39	919.609,51	4.354.185,46	5.510.193,42	

D. Sonstige Angaben**1. Beschäftigte**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollzeit-</u> <u>beschäftigte</u>	<u>Teilzeit-</u> <u>beschäftigte</u>	<u>Nebenamtlich-</u> <u>beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter		3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	3		22
	3	3	23
	=====		

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	542 Mitglieder	mit 1.888 Anteilen
Zugang 2022	34 Mitglieder	mit 119 Anteilen
Zugang durch weitere Anteile		6 Anteilen
	576 Mitglieder	mit 2.013 Anteilen
Abgang 2022	37 Mitglieder	mit 107 Anteilen
Abgang durch weitere Anteile		2 Anteilen
<u>Ende 2022</u>	<u>539 Mitglieder</u>	<u>mit 1.904 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 399.238,88 € um 3.539,45 € auf 395.699,43 € verringert.

3. Organe der Genossenschaft

Vorstand:	Karin Becker (bis 03.2022)	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
	Hans Peter Huft (ab 04.2022)	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
	Norbert Bötzel	Diplomverwaltungswirt
	Gerhard Helminiak	staatlich geprüfter Bautechniker, Stadt Frankenberg

Aufsichtsrat:	Rüdiger Heß	Bürgermeister -Vorsitzender-
	Uwe Ermisch	Bürgermeister a. D.
	Heinfried Horsel	Bürgermeister a. D.
	Manfred Morawietz	Architekt
	Frank Gleim	Bürgermeister - stellvertretender Vorsitzender-
	Irina Hoff	Architektin

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen, aus bis Ende 2022 erteilten Bauaufträgen, die erst nach dem Bilanzstichtag von den Bauhandwerkern ausgeführt und abgerechnet werden, bestanden nicht.

Mit den Geschäftsanteilen an der Frankenberger Bank ist eine Haftsumme von 500,00 € verbunden.

E. **Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns**

Am 12.09.2022 hat die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 stattgefunden.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 15.725,95 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % 15.725,95 €

Frankenberg, den 30.06.2023

Baugenossenschaft Frankenberg eG

Der Vorstand



Hoff



Gleim
Bötzel



Helminiak

V. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung laufend überwacht und wurde schriftlich und mündlich von Berichten des Vorstandes über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Zwischen der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat bestand eine enge Zusammenarbeit. Über alle wichtigen Maßnahmen und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat rechtzeitig und umfassend informiert. In mehreren gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Ebenso wurde der Aufsichtsrat über Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft und über besondere Ereignisse im Unternehmen informiert.

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich darin einig, die Instandhaltungsarbeiten, die Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Verbesserung der Außenanlagen weiter voranzutreiben, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern. Dabei werden die zukünftigen Maßnahmen unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ausgerichtet.

Der Jahresabschluss 2021 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main geprüft. Durch ihn wird bestätigt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt werden. Die vom Vorstand aufgestellte Bilanz zum 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt.

Im Jahr 2023 scheidern turnusmäßig drei Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus. Dies sind Frau Irina Hoff, Herr Uwe Ermisch und Herr Heinfried Honsel. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr geleistete gute Arbeit sowie den Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Frankenberg, den 30.06.2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Heß, Bürgermeister