

# Baugenossenschaft Frankenberg eG



Die Abbildungen zeigen die Modernisierungsmaßnahmen im Dielsgrund 2, 4 und 6 in Frankenberg



## Geschäftsbericht für das Jahr 2023

	Seite
<b>I. Angaben zur Genossenschaft</b>	
1. Gründungsdaten	1
2. Satzung	1
3. Sitz der Genossenschaft	1
<b>II. Bericht des Vorstandes</b>	
1. Bestandsbewirtschaftung	2
2. Bestandspflege	3
3. Fremdverwaltung	4
4. Wirtschaftliche Lage	5
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	6
6. Ausblick und gesamtwirtschaftliche Lage	7
<b>III. Bilanz Aktiva</b>	9
<b>Bilanz Passiva</b>	10
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	11
<b>IV. Anhang</b>	
A. Allgemeine Angaben	12
B. Erläuterungen zum Jahresabschluss	12
1. Bilanz	12
2. Gewinn- und Verlustrechnung	14
C. Anlage zum Anhang	
1. Entwicklung des Anlagevermögens	17
2. Verbindlichkeitspiegel	18
D. Sonstige Angaben	
1. Beschäftigte	19
2. Mitgliederbewegung	19
3. Organe der Genossenschaft	19
4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	20
E. Gewinnverwendung	20
F. Nachtragsbericht	20
<b>V. Bericht des Aufsichtsrates</b>	21

## 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-frankenberg.de](mailto:info@baugenossenschaft-frankenberg.de)

Internet: [www.baugenossenschaft-frankenberg.de](http://www.baugenossenschaft-frankenberg.de)

## II. Bericht des Vorstandes

### 1. Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2023 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 90 Häuser mit insgesamt 487 Wohnungen, 3 gewerblichen Einheiten und 1 sonstige Einheit mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 28.919,69 m<sup>2</sup> sowie 43 Garagen. Im Geschäftsjahr wurden die beiden Immobilien in der Bahnhofstraße 23 sowie Im Hain 1 veräußert. Der Wohnungsbestand reduzierte sich um 19 Wohnungen, 3 gewerbliche Einheiten und 5 Garagen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Unser Geschäftsmodell ist auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder ausgerichtet.

Die Summe der Heiz- und Betriebskosten, ohne die Kosten aus der Bahnhofstr. 23 und Im Hain 1, verzeichnete im Jahr 2023 eine deutliche Erhöhung von 18,1 % (145.474,95 €), wobei allein die Heizkosten hiervon eine Summe von 130.069,60 € ausmachten. Die Ursachen sind in dem Druck auf die Energiepreise zu suchen, welcher aus dem Ukraine Krieg entstanden ist. Ablaufende Preisbindungen mit unseren Energieversorgern sowie der rasante Anstieg der Heizölpreise wirken sich ebenfalls auf die Kosten erhöhend aus.

Die Heiz- und Betriebskosten betragen somit 2,82 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 2,32 €/m<sup>2</sup>), wobei auf die Heizkosten 1,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 0,93 €/m<sup>2</sup>) entfallen. Die durchschnittliche Kaltmiete beläuft sich auf 4,57 € (Vorjahr 4,23 €). Mietanpassungen erfolgten im Jahr 2023 bei Neuvermietungen und durch allgemeine Mietanpassungen nach §§ 558 ff. BGB sowie gemäß § 10 Abs. 2 Hessisches WoBindG wegen Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale. Um die neuen politischen Vorgaben und Klimaziele zukünftig erfüllen zu können, sofern das überhaupt möglich ist, sind weitere Mietanpassungen unumgänglich.

Im Jahr 2023 haben 37 Wohnungswechsel stattgefunden, darunter 2 Wechsel innerhalb des Bestands. Die Fluktuationsquote lag - unter Abzug der Wechsel innerhalb der Baugenossenschaft - bei 7,14 % (Vorjahr 8,19 %).

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 31.12.2023 waren bis auf 5 WE (modernisierungsbedingt) alle Mieteinheiten der Baugenossenschaft vermietet. Die Leerstandsquote betrug zum Stichtag 1,03 %.

## 2. Bestandspflege

Unser Kerngeschäft erfordert 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 mit z.B. folgenden Maßnahmen:

- 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 bedarfsgerecht modernisiert oder instandgesetzt. Hier können Kosten in einer Größenordnung von über 30.000,- Euro bei einer Komplettsanierung entstehen. 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 mit dem erforderlichen Blower-Door-Test erfolgreich abgeschlossen. Die Gestaltung der neuen Außenanlagen für die Häuser Dielsgrund 2, 4 und 6 sind bereits vorbereitet. Die Modernisierungsmaßnahmen der Häuser Dielsgrund 4 und 6 sind für das kommende Jahr 2024 geplant.

Insgesamt wurden für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 587,5 TEUR (Vorjahr 664,4 TEUR) investiert. Die Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Aktivierungsfähige Modernisierungskosten	286.923,24 €
Instandhaltungskosten	300.649,68 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>587.572,92 €</b>

=====

Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in den Bestand lagen insgesamt bei 20,36 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vorjahr betrug sie 21,95 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 3. Fremdverwaltung

Die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung umfasste im Geschäftsjahr für 24 Eigentümergemeinschaften insgesamt 159 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 80 Garagen. Aus der Verwaltung wurde ein Erlös von 40,8 TEUR (Vorjahr 41,8 TEUR) erzielt. Die entstandenen Kosten, insbesondere die Personalkosten, werden weiterhin nicht gedeckt.

Der Vorstand der Baugenossenschaft Frankenberg eG hat daher 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. Eine Hausverwaltung wurde wegen Verkauf der Immobilie im laufenden Geschäftsjahr abgegeben.

Alle ordentlichen Eigentümerversammlungen im Jahr 2023 wurden fristgerecht einberufen, abgehalten und protokolliert.



#### 4. Wirtschaftliche Lage

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Frankenberg eG stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

##### Vermögensstruktur

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Anlagevermögen	11.890.041,19 €	11.107.907,84 €
Umlaufvermögen	1.770.659,66 €	2.261.691,31 €
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>13.660.700,85 €</b>	<b>13.369.599,15 €</b>
Fremdmittel	6.446.186,56 €	5.931.548,88 €
<b>Reinvermögen</b>	<b>7.214.514,29 €</b>	<b>7.438.050,27 €</b>
Reinvermögen am Jahresanfang	6.897.800,93 €	7.214.514,29 €
Vermögenszuwachs	316.713,36 €	223.535,98 €
=====		

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber 2022 von 52,81 % auf 55,63 % erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um 3,10 % gestiegen und beläuft sich auf rd. 7,43 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist weiterhin als gut zu bezeichnen.

##### Kapitalstruktur

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Geschäftsguthaben	412.524,63 €	419.261,96 €
Rücklagen	6.786.263,71 €	7.002.943,53 €
Bilanzgewinn	15.725,95 €	15.844,78 €
<b>Eigenkapital</b>	<b>7.214.514,29 €</b>	<b>7.438.050,27 €</b>
Rückstellungen	56.143,00 €	54.632,00 €
Verbindlichkeiten	6.379.762,50 €	5.868.422,10 €
Rechnungsabgrenzungsposten	10.281,06 €	8.494,78 €
<b>Gesamtkapital</b>	<b>13.660.700,85 €</b>	<b>13.369.599,15 €</b>
=====		

Das Ergebnis der ordentlichen Rechnung reduziert sich gegenüber 2022 und stellt eine Verzinsung von 3,22 % des zum 01.01.2023 eingesetzten Eigenkapitals dar.

Die Zinsstruktur am Kapitalmarkt hat sich im Jahr 2022 erheblich verändert und im Jahr 2023 nicht wesentlich verbessert. Die Zinsentwicklung kann Einfluss auf die Ertragslage der Genossenschaft haben. Die Zinsbindungsfristen, der von der Baugenossenschaft Frankenberg eG aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel, sind:

Variable Zinsvereinbarungen	2.714.022,15 €
Zinsfestschreibungen < 1 Jahr (bis 31.12.2024)	667.358,29 €
Zinsfestschreibungen > 1 Jahr und < 4 Jahren (bis 31.12.2027)	660.772,82 €
Zinsfestschreibungen > 4 Jahren (ab 01.01.2028)	748.537,22 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.790.690,48 €</b>

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

### Finanzlage

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31.12.2023 auf 1.133.163,78 €. 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 Tilgung und vorzeitige Tilgung der Darlehen im Kalenderjahr 2023 betrug insgesamt 481.547,88 €, hiervon waren planmäßige Tilgungen in Höhe von 217.839,83 € enthalten. Ein Darlehen mit einer Summe von 263.708,05 € wurde aus dem Verkaufserlös der Immobilien in der Bahnhofstr. 23 und Im Hain 1 abgelöst. Weitere 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. 2023
Sollmieten	1.537.407,76 €	1.584.109,51 €
Betriebskostenabrechnung	879.405,86 €	827.946,36 €
Zins- und Aufwendungszuschüsse	1.043,04 €	1.043,04 €
./ Erlösschmälerungen	34.235,06 €	25.255,61 €
./ Erlösschmäl. Eigennutzung	9.902,81 €	9.202,49 €
<b>Gesamt</b>	<b>2.373.718,79 €</b>	<b>2.378.640,81 €</b>



Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergeben sich wie folgt:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Instandhaltungskosten	234.467,95 €	300.649,68 €
Betriebskosten	760.235,65 €	904.391,41 €
<b>Gesamt</b>	<b>994.703,60 €</b>	<b>1.205.041,09 €</b>

=====

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrug 145.474,95 €. Die im Zuge der Modernisierungsarbeiten aktivierten Eigenleistungen beliefen sich auf 22.345,- €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 59.206,55 € umfassen Auflösungen von Rückstellungen, Eintrittsgelder und Mahngebühren sowie einen Ertrag aus dem Abgang von Anlagevermögen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen umfassen alle sächlichen Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens sowie Zuführungen zu EWB in Höhe von 3.740,71 €.

Die sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuer von 48.621,03 € sowie die KFZ-Steuer in Höhe von 357,68 €.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 232.524,60 € (Vorjahr 327.960,86 €).

## 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, wobei der Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung der beiden Gebäude liegen wird. Das Objekt im Dielsgrund 2 wurde bereits als Effizienzhaus 70 fertiggestellt. Grundsätzlich wird, sofern wirtschaftlich zu rechtfertigen, die Auftragsvergabe an heimische Handwerker und Kaufleute bevorzugt. Im Kalenderjahr 2025 soll die Immobilie „Auf der Burg 22“ saniert werden. Die deutlich niedrigeren Heiz- und Betriebskosten kommen den Mietern zugute. Prinzipiell sehen wir uns vor gewaltigen energetischen Herausforderungen im Gebäudebereich.

Langfristig ist bei der Baugenossenschaft Frankenberg eG nicht mit nennenswerten Neubautätigkeiten zu rechnen, da aufgrund der derzeitigen hohen Herstellungskosten und dem deutlich gestiegenen Zinsniveau zu einem anschließenden Mietpreis vermietet werden müsste, welcher sich in unserer Region nicht sozial verträglich realisieren lässt.

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 umzusetzen sein. Wo dies dennoch sinnvoll und möglich ist, werden Wohnungen auch weiterhin umgebaut und optimiert.

Über einen begrenzten Zeitraum werden wir technisch bedingt einen Wohnungsleerstand nicht vermeiden können.

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 betrug im Jahr 2023 7,14 %.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft sieht sich mit einer immer weiter steigenden Zahl von Herausforderungen konfrontiert, die in ihrer Summe auch für uns nur noch schwer umsetzbar erscheinen. Da sind zum einen die anhaltende Zinswende und seit Jahren massiv steigende Baukosten. Auch wir haben bereits deutlich machen müssen, dass wir bis auf weiteres den Wohnungsneubau aussetzen. Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt werden wir weiterhin intensiv verfolgen und uns den sich daraus ergebenden Herausforderungen stellen.

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.

In Teilbereichen sind wir mit den Energieversorgern bereits in Gesprächen, um langfristig die derzeitige Versorgung der Wohnungen mit Gas oder Heizöl auf Nahwärme umzustellen.

**BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023**

Stand 31.12.2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	858,82
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.047.815,65		11.844.075,53
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.864,26		44.882,19
		<u>11.107.679,91</u>	<u>11.888.957,72</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen		227,93	224,65
		<u>11.107.907,84</u>	<u>11.890.041,19</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	945.990,68		800.515,73
2. Andere Vorräte	56.109,35		54.530,00
		<u>1.002.100,03</u>	<u>855.045,73</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	8.155,91		4.236,65
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leist.	1.394,15		430,67
4. Sonstige Vermögensgegenstände	116.877,44		93.034,66
		<u>126.427,50</u>	<u>97.701,98</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.133.163,78	817.911,95
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>13.369.599,15</u>	<u>13.660.700,85</u>

**BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023**

Stand 31.12.2023

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		16.140,11	16.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder		403.121,85	395.699,43
3. von gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	25,20
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.398,04 €		
Vorjahr :	6.845,37 €		
		<u>419.261,96</u>	<u>412.524,63</u>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage		753.325,74	730.025,74
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	23.300,00 €		
Vorjahr:	32.800,00 €		
2. Bauerneuerungsrücklage		1.846.278,15	1.746.278,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	100.000,00 €		
Vorjahr:	100.000,00 €		
3. Andere Gewinnrücklagen		4.403.339,64	4.309.959,82
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	93.379,82 €		
Vorjahr:	179.434,91 €		
		<u>7.002.943,53</u>	<u>6.786.263,71</u>
<b>III. Jahresüberschuss</b>			
1. Jahresüberschuss		232.524,60	327.960,86
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen		216.679,82	312.234,91
		<u>7.438.050,27</u>	<u>7.214.514,29</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnl. Verpfl.		23.332,00	25.043,00
2. Sonstige Rückstellungen		31.300,00	31.100,00
		<u>54.632,00</u>	<u>56.143,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		4.630.267,96	5.107.997,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		169.748,83	173.736,91
3. Erhaltene Anzahlungen		981.224,56	929.255,49
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		12.250,68	23.359,18
b) Verb. aus anderen Lieferungen u. Leistungen		67.711,53	134.555,70
5. Sonstige Verbindlichkeiten		7.218,54	10.857,84
davon aus Steuern:	1.560,83 €		
davon im Rahmen der soz. Sicherheit:	3.437,07 €		
		<u>5.868.422,10</u>	<u>6.379.762,50</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<u>8.494,78</u>	<u>10.281,06</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>13.369.599,15</u></u>	<u><u>13.660.700,85</u></u>

**GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG**

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.378.640,81		2.373.718,79
b) aus Betreuungstätigkeit	40.830,67		41.822,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	2.419.471,48	45,00
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		145.474,95	-16.941,87
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		22.345,00	31.638,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		59.206,55	9.435,42
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.205.041,09	994.703,60
<b>Rohergebnis</b>		1.441.456,89	1.445.013,74
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	400.792,26		362.416,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	118.592,61		110.960,20
-davon für -Altersversorgung: 23.602,00 €			
-Vorjahr: 24.678,52 €		519.384,87	
<b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		452.695,56	408.386,52
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		139.146,92	116.590,65
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		4,45	4,36
<b>10. Sonstige Zinserträge</b>		15.674,29	0,00
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		64.403,80	69.694,57
- davon Zinsaufwand aus der Aufzinsung Pensionsrückstellung: 411,00 €			
- davon Zinsaufwand aus der Aufzinsung Pensionsrückstellung Vorjahr: 432,00 €			
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1,17	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		281.503,31	376.969,44
<b>13. Sonstige Steuern</b>		48.978,71	49.008,58
<b>Jahresüberschuss</b>		232.524,60	327.960,86
<b>14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		216.679,82	312.234,91
<b>Bilanzgewinn</b>		15.844,78	15.725,95

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 2023 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.

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.

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 56,1 betreffen 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 946,0 wurden zu den Anschaffungskosten einschließlich eigener Hauswartkosten und unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages für Leerstände bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nominalbetrag bewertet. Allen erkennbaren Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Forderungen aus Jahresabrechnungen der Städte und Gemeinden sowie der Energieversorger bestehen in Höhe von TEUR 100,9.

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

**Flüssige Mittel** - Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten – werden zum Nennwert bilanziert und waren am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.133,2 vorhanden.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der Projected Unit Credit – Bewertungsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018G, ein Abzinsungssatz von 1,78 % 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 83,00 €. 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	300,00 €
- Kosten der Mitgliederversammlung	<u>1.000,00 €</u>
	<u>31.300,00 €</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>
<b>gegenüber Mitgliedern</b>	EUR	EUR	EUR	EUR
- Wohnungsbauprämie	659,08	0,00	0,00	659,08
- ausgeschiedene Mitglieder	840,00	840,00	0,00	0,00
- nicht abgehobene Dividende	<u>721,56</u>	<u>721,56</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	2.220,64	1.561,56	0,00	659,08
	<u>insgesamt</u>	<u>unter 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>
<b>aus Personalkosten</b>				
- Beitrag zur Berufsgenossenschaft	<u>3.437,07</u>	<u>3.437,07</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	3.437,07	3.437,07	0,00	0,00
	<u>insgesamt</u>	<u>unter 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>
<b>aus Steuern</b>				
- noch nicht abgeführte Umsatzsteuer	75,93	75,93	0,00	0,00
- Kapitalertragssteuer	1.424,41	1.424,41	0,00	0,00
- aus Kirchensteuer	<u>60,49</u>	<u>60,49</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	1.560,83	1.560,83	0,00	0,00
<b>Insgesamt:</b>	<u>7.218,54</u>	<u>6.559,46</u>	<u>0,00</u>	<u>659,08</u>

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 8.494,78 € beinhaltet vorausgezählte Mieten für Januar 2024.

## 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. Die Sonstigen aktivierten Eigenleistungen betragen 22.345,00 €.

**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 dem Abgang von Anlagevermögen	48.868,23 €
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.768,06 €
- Erträge aus der Ausbuchung von Mietguthaben	<u>5.936,13 €</u>
	<u>58.572,42 €</u>

### **Rentabilität**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von: 232.524,60 €

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

- Gesetzliche Rücklage	23.300,00 €
- Bauerneuerungsrücklage	100.000,00 €
- Andere Ergebnismrücklage	93.379,82 €

Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt 15.844,78 €.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 15.844,78 € wie folgt zu verteilen: 4 % Dividende auf die am 01.01.2023 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 systematisch frühzeitig zu erkennen sowie die nicht beeinflussbaren Risiken systematisch zu analysieren, zu steuern und zu kontrollieren. Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige, interne Berichterstattung.

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 Baugenossenschaft haben, zu erkennen. Mögliche Zinsänderungsrisiken für Fremdfinanzierungen sollen, wenn möglich, durch Sonderzahlungen reduziert werden.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir ebenfalls ein positives Ergebnis. In dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan gehen wir von einem Jahresergebnis von ca. 350 TEURO aus.

## 1. Entwicklung des Anlagevermögens

## C. Anlagen zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwert GJ 31.12.2023 EUR	Buchwert VJ 31.12.2022 EUR
	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge 2023 EUR	Abgänge 2023 EUR	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge 2023 EUR	Abgänge 2023 EUR		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	6.183,48	0,00	0,00	5.324,66	858,82	6.183,48	0,00	858,82
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	21.846.105,51	286.923,24	828.217,41	10.002.029,98	436.616,41	181.650,70	11.047.815,65	11.844.075,53
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.017,97	30.612,57	20.295,06	95.135,78	15.220,33	19.884,89	59.864,26	44.882,19
	21.986.123,48	317.535,81	848.512,47	10.097.165,76	451.836,74	201.535,59	11.107.679,91	11.888.957,72
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	224,65	3,28					227,93	224,65
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	21.992.531,61	317.539,09	848.512,47	10.102.490,42	452.695,56	201.535,59	11.107.907,84	11.890.041,19

## 2. Verbindlichkeitspiegel

C. Anlagen zum Anhang	Bilanzausweis	Restlaufzeit			gesichert	Grundpfandrechtl. Absicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
2023	EUR	EUR	EUR	EUR		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (4100+41901)	4.630.267,96	236.031,96	819.402,81	3.574.833,19	4.630.267,96	
	5.107.997,38	233.364,75	908.531,61	3.966.101,02	5.107.997,38	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	169.748,83	3.988,08	15.952,32	149.808,43	169.748,83	Grundpfandrechtl. Absicherung
	173.736,91	3.988,08	15.952,32	153.796,51	173.736,91	
3. Erhaltene Anzahlungen	981.224,56	981.224,56				
	929.255,49	929.255,49				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.250,68	12.250,68	0,00	0,00	0,00	
	23.359,18	23.359,18	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.711,53	67.711,53	0,00	0,00	0,00	
	134.555,70	134.555,70	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	7.218,54	6.559,46	0,00	659,08	0,00	
	10.857,84	10.138,94	0,00	718,90	0,00	
	<b>5.868.422,10</b>	<b>1.307.766,27</b>	<b>835.355,13</b>	<b>3.725.300,70</b>	<b>4.800.016,79</b>	
Vergleichszahlen Vorjahr	6.379.762,50	1.334.662,14	924.483,93	4.120.616,43	5.281.734,29	

**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	4		21
	4	3	22
	=====		

**2. Mitgliederbewegung**

Anfang 2023	539 Mitglieder	mit 1.904 Anteilen
Zugang 2023	38 Mitglieder	mit 134 Anteilen
Zugang durch weitere Anteile		2 Anteilen
	577 Mitglieder	mit 2.040 Anteilen
Abgang 2023	42 Mitglieder	mit 119 Anteilen
Abgang durch weitere Anteile		0 Anteilen
<u>Ende 2023</u>	<u>535 Mitglieder</u>	<u>mit 1.921 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 395.699,43 € um 7.422,42 € auf 403.121,85 € erhöht.

**3. Organe der Genossenschaft**

Vorstand:	Hans Peter Huft Norbert Bötzel Gerhard Helminiak	geschäftsführendes Vorstandsmitglied Diplomverwaltungswirt staatlich geprüfter Bautechniker, Stadt Frankenberg
-----------	--	---

Aufsichtsrat:	Rüdiger Heß	Bürgermeister -Vorsitzender-
	Uwe Ermisch	Bürgermeister a. D.
	Heinfried Horsel (bis 31.08.2023)	Bürgermeister a. D.
	Christian Klein (ab 31.08.2023)	Bürgermeister
	Manfred Morawietz	Architekt
	Frank Gleim	Bürgermeister - stellvertretender Vorsitzender-
	Irina Hoff (bis 31.08.2023)	Architektin
	Claudia Geisler (ab 31.08.2023)	Geschäftsführerin

#### 4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen, aus bis Ende 2023 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 31.08.2023 hat die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 stattgefunden.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 15.844,78 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von in Höhe von 4 % 15.844,78 €

#### F. **Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine besonderen Ereignisse mehr, über die berichtet werden müsste.

Frankenberg, den 30.05.2024

Baugenossenschaft Frankenberg eG  
Der Vorstand

 Huft	 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 2022 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 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt.

Im Jahr 2024 scheiden turnusmäßig keine Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus.

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

Frankenberg, den 30.05.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Rüdiger Heß