

Sodener Baugenossenschaft eG

Geschäftsjahr 2019

Bericht des Vorstandes und

Bericht des Aufsichtsrates



Mitglied des Verbandes

Die Wohnungswirtschaft
südwest



GESCHÄFTSJAHR 2019

Grußwort des Vorstandes	3
Bericht des Vorstandes	5
Bilanz 2019.....	12
Anhang Geschäftsjahr 2019.....	15
Bericht des Aufsichtsrates.....	19

Grußwort des Vorstandes

Seit weit mehr als 100 Jahren prägen auch Wohnungsgenossenschaften die Wohnungsmärkte in Deutschland. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften.

Die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) basiert auf den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung. In ihr manifestiert sich bürgerschaftliches Engagement in der Praxis. Zweck einer Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder. Die Rechtsform lässt aber auch die Umsetzung kultureller und sozialer Zwecke zu.

Bei Wohnungsgenossenschaften erhalten die Mitglieder ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung. Sie sind damit zugleich Mieter und Anteilseigner des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens. Im Genossenschaftsgesetz sowie in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften sind die Rechte und Pflichten der Mitglieder geregelt.

Die primäre Aufgabe der Sodener Baugenossenschaft eG („Genossenschaft“) besteht in der Erfüllung des im § 2 der Satzung festgelegten Förderauftrages durch die Schaffung zeitgerechter Wohnungen sowie die Ermöglichung eines dauernden und sicheren Wohnens zu angemessenen Preisen für deren Mitglieder.

Insbesondere ist es der soziale Charakter einer Genossenschaft der sich gegenüber seinen Mitgliedern definiert, aber auch die angestrebte Sozialverträglichkeit („genossenschaftlicher Gedanke“) unter den Mitgliedern.

Gerade in diesen umwälzenden Zeiten rückt dieser genossenschaftliche Gedanke leider vermehrt in den Hintergrund. Der Vorstand wird zunehmend in Schlichtungen zwischen Mietparteien eingebunden in deren Verlauf ersichtlich wird, dass leider oft dieser genossenschaftliche Gedanke nicht mehr führend ist, den wir aber als essentiell für das Miteinander im Zusammenleben ansehen.

In 2020 beschneidet die COVID-19 Pandemie nicht nur unser privates Leben. Auch mussten unsere geschäftlichen Abläufe dem Rechnung tragen. Die Sprechstunde können wir derzeit nur nach vorheriger Terminvereinbarung und mit den entsprechenden Hygiene- und Schutzmaßnahmen durchführen. Ferner werden wir in diesem Jahr keine Mitgliederversammlung in einem öffentlichen Raum abhalten. Aufsichtsrat und Vorstand haben auf Empfehlung des Verbandes beschlossen, die Mitgliederversammlung 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen.

Im Zeitalter des Internet hat auch die Sodener Baugenossenschaft in 2020 das Projekt „Internetauftritt“ finalisiert und einen eigenen Webauftritt im 3. Quartal zur Verfügung gestellt. Wie bieten eine Plattform, auf der sich alle Genossen und Interessenten über die Sodener Baugenossenschaft informieren können. In den einzelnen Bereichen wird es aktuelle Ankündigungen geben, werden die einzelnen Liegenschaften vorgestellt und notwendige Formulare zum Herunterladen zur Verfügung gestellt. Wichtig für uns und für die Nutzer: es werden keine personenbezogenen Daten erfasst.

Bleiben Sie gesund,

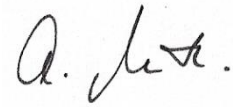
der Vorstand Ihrer Sodener Baugenossenschaft eG



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

Bericht des Vorstandes

Rahmenbedingungen

Ökonomische Rahmenbedingungen Deutschland

Die deutsche Wirtschaft wuchs 2019 im zehnten Jahr in Folge und baut damit nicht nur die längste Wachstumsphase weiter aus, sondern weist auch ein neues Rekordhoch bei der Zahl der Beschäftigten auf. Im Jahresverlauf 2019 hatte sich der Arbeitsmarkt weitestgehend robust gegenüber der leichten konjunkturellen Eintrübung erwiesen. Während sich die Quote der Arbeitslosen nach Jahren des deutlichen Rückgangs auf einem konstanten Niveau von rund 5 % einpendelte, konnte die Zahl der Erwerbstätigen weiter leicht steigen. Mit insgesamt 45,4 Mio. Beschäftigten lag die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember 2019 auf einem Rekordhoch.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist sowohl für die Nachfrage- als auch Angebotsseite des Wohnungsmarktes relevant. Die Entwicklung der Wirtschaftsleistung beeinflusst das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte und stellt damit einen wichtigen Faktor in der Nachfrage nach Wohnen sowohl als Konsum- als auch Investitionsgut dar. Räumlich sind weiterhin vor allem die Metropolregionen, wirtschaftsstarke Einzelstandorte und Großstädte mit Universitäten und Hochschulen von einer steigenden Wohnraumnachfrage geprägt, während strukturschwache ländliche Regionen die stärksten Verluste verzeichnen. Angebotsseitig kann rein rechnerisch der Wohnraumbedarf auf nationaler Ebene gedeckt werden. Die Unterschiede in der Art und des Umfangs der Nachfrage spiegeln sich auf der regionalen Ebene aber deutlich in den einzelnen Wohnungsmärkten wider. Der Ausblick für den deutschen Wohnimmobilienmarkt ist sowohl kurz- als auch langfristig positiv. Die rahmensetzenden Fundamentaldaten bleiben stabil. Der Nachfrageüberhang wird sich – trotz erhöhter Neubaumaßnahmen – nicht sprunghaft abbauen. Hinzu kommen die Veränderungen im Haushaltsverhalten und den Haushaltsstrukturen, die weiterhin zu einer Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung führen. Die Mieten für Wohnungen und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im Jahr 2019 im gesamten Bundesgebiet weiter nach oben bewegt. Die Wachstumsquoten entsprechen dabei im Durchschnitt der jeweiligen Klassifizierungen nahezu dem Niveau des Vorjahres. Die höchsten Mieten und Preise werden unverändert in den Top-Städten erzielt. Wie im Vorjahr weist eine Vielzahl der Städte unterhalb der Metropolen aber erneut eine höhere Steigerungsquote auf. Städte ohne Metropolencharakter bieten somit weiterhin erhebliche Investitionschancen, auch wenn eine Verlangsamung der Preis- und Mietentwicklung in den kommenden Monaten zu erwarten ist. Der Erfolg aktuell diskutierter staatlicher Eingriffe in sogenannten angespannten Märkten, wie der Mietendeckel, werden aller Voraussicht nach nicht zum gewünschten Erfolg führen. Stattdessen besteht die Gefahr, dass diese eher die dringend benötigten Neubauaktivitäten vermindern.

Wohnungspolitische Themen

Im Jahr 2019 standen verschiedene Gesetzesinitiativen im Fokus der deutschen Wohnungspolitik, die auch noch in 2020 weiter diskutiert werden und deren Verfassungskonformität teilweise geprüft wird. Hierzu zählen Regelungen der Mietpreisbremse sowie des Mietendeckels in Berlin, deren Ziel die Sicherung bezahlbaren Mietwohnraums zum Inhalt haben. Während die Reform der Grunderwerbsteuer in erster Linie für Immobilienkäufer bzw. Investoren relevant ist, können Änderungen bei der Berechnung der Grundsteuer aufgrund deren Umlagefähigkeit auch Folgen für die Mieter haben.

COVID-19

Mit der Covid-19 Pandemie hat sich die ökonomische Situation in 2020 jedoch schlagartig verändert – mit ungewissen Aussichten für die Zukunft.

Die Entwicklungsprognosen für das Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2020 lagen im Mittel bei knapp über einem Prozent und damit wieder leicht über dem Vorjahreswert. In Folge der globalen Covid-19 Pandemie und der damit verbundenen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Maßnahmen gegen eine Ausbreitung hat sich die globale ökonomische Lage im Frühjahr 2020 allerdings abrupt verändert und innerhalb kürzester Zeit die schwerste Rezession in der Nachkriegsgeschichte Deutschlands ausgelöst. Vor diesem Hintergrund wird für 2020 mittlerweile ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland von rund -5 % (Stand September 2020) erwartet. Die langfristigen ökonomischen Folgen sind allerdings schwer zu beziffern. Bewertungen der konjunkturellen Entwicklung müssen aufgrund der Dynamik der Geschehnisse laufend erneuert werden. Zum Jahresbeginn 2020 wies die Prognose der deutschen Wirtschaftsinstitute für die Entwicklung der Arbeitslosenquote eine leichte Anhebung der Arbeitslosigkeit auf 6,3% aus. Allerdings sind unter der Covid-19 Pandemie alle Prognosen sehr unbeständig - Wirtschaft und Arbeitsmarkt stehen vor großen Herausforderungen. Zur direkten Unterstützung von Beschäftigten und Unternehmen hat der Bundestag verschiedene Hilfsmaßnahmen, wie z.B. Kurzarbeitergeld, beschlossen.

Die Maßnahmen gegen die Ausbreitung von Covid-19 und deren mittelbare ökonomische Folgen werden auch den deutschen Wohnungsmarkt beeinflussen. Eine steigende Zahlungsunfähigkeit auf Seiten der Mieter als Folge des wirtschaftlichen Einbruchs könnte zu Mietausfällen und erhöhten Leerständen führen. „Wohnen“ ist aus wirtschaftspolitischer Sicht ein Grundbedürfnis und da in einer sozialen Marktwirtschaft dem Staat die Verantwortung unterliegt, dieses Bedürfnis zu schützen, wurden von Seiten des Bundes und der Länder bereits verschiedene Sofortmaßnahmen beschlossen. Dazu zählt insbesondere der Kündigungsausschluss wegen Mietschulden für die Dauer von drei Monaten, welcher auch Stundungen von Gas-, Strom- und Telefonrechnungen beinhaltet. Inwieweit weitere indirekte Sofortmaßnahmen mögliche kurzfristige Mietausfälle, insbesondere für kleinere Vermieter, abdämpfen können und damit stabilisierend auf den Mietwohnungsmarkt wirken, ist gegenwärtig noch nicht absehbar.

Durch den erwartbaren Rückgang der Einkommen wird auf mittlere Sicht der Spielraum für Mietpreissteigerungen sehr begrenzt sein.

Wohnungsmarkt Hessen

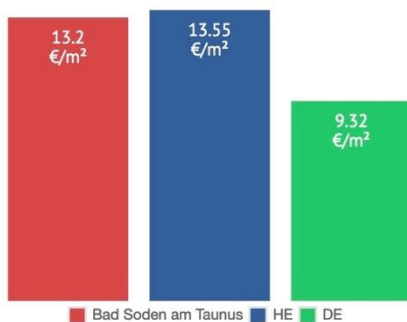
Aufgrund der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Einwohnerzahlen sind zunehmende Anspannungen auf den Wohnungsmärkten in Hessen zu beobachten. Steigende Mieten und Kaufpreise erschweren nicht nur Geringverdienern, sondern immer mehr auch mittleren Einkommensschichten die Versorgung mit Wohnraum. Der auch zukünftig weiter steigende Wohnbedarf hat jedoch nicht nur einen quantitativen Aspekt.

Angesichts des demografischen Wandels ist zusätzlich mit einer deutlichen qualitativen Veränderung der Wohnbedarfe zu rechnen. Während in den 1990er-Jahren die Wohnungsnachfrage vorwiegend von Familienhaushalten mit Eigenheimwunsch ausging, sind es derzeit verstärkt Haushalte, die Mietwohnungen im einfachen und mittleren Marktsegment benötigen. Diese qualitative Nachfrageverschiebung besitzt zudem eine räumliche Komponente. Dem nachgefragten Wohnbedarf steht in vielen hessischen Städten kein adäquates Angebot gegenüber. Bedingt dadurch, wird die Wohnraumsuche im weiteren Umland stattfinden. Dies wiederum wird zu einem zusätzlichen erhöhten Pendleraufkommen (Wohnraum – Arbeitsplatz) führen.

Wohnungsmarkt Bad Soden am Taunus

Dieser Trend ist auch in Bad Soden zu verzeichnen. Mittlere Einkommen und Geringverdiener resp. Familien mit Kindern haben es schwer einen geeigneten Wohnraum zu finden – dazu sind die Mietpreise für diese Einkommensschichten einfach zu hoch.

Mietspiegel Bad Soden am Taunus



Für vermietbaren Wohnraum liegt der „Mietpreisspiegel“ in Bad Soden bei 13,27€/qm (Stand: Dezember 2020) (siehe www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-bad-soden-am-taunus/3433).

Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2019

JAHR	BAD SODEN AM TA...	HESSEN	DE
30 m² Mietwohnung			
2011	10,97 €	10,47 €	7,63 €
2012	11,40 €	10,78 €	7,91 €
2013	11,56 €	11,56 €	8,38 €
2014	12,99 €	12,08 €	8,62 €
2015	12,55 €	13,09 €	9,41 €
2016	13,69 €	14,32 €	11,59 €
2017	13,56 €	13,48 €	9,68 €
2018	13,94 €	14,21 €	11,06 €
2019	13,45 €	16,18 €	11,33 €
60 m² Mietwohnung			
2011	9,96 €	7,56 €	5,56 €
2012	9,74 €	7,70 €	5,69 €
2013	10,12 €	8,23 €	5,93 €
2014	10,28 €	8,77 €	6,12 €
2015	10,36 €	9,04 €	6,56 €
2016	11,02 €	9,89 €	7,34 €
2017	11,11 €	9,91 €	7,37 €
2018	11,41 €	10,29 €	7,59 €
2019	11,96 €	10,91 €	7,83 €

Seit dem 28. Juni 2019 gilt auch für Bad Soden die „Hessische Mietenbegrenzungsverordnung“ (Mietpreisbremse), welche die Miete bei Wiedervermietung regelt bzw. begrenzt.

Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,41 € liegt die Miete für eine baugenossenschaftliche Wohneinheit weit unterhalb der ortsüblichen Miete. Dem sozialen Auftrag der Sodener Baugenossenschaft folgend, wurden in den letzten Jahren die

Mietpreise nur moderat und vielfach unterhalb der gesetzlichen Grenze für Mietpreiserhöhungen angepasst.

An diesen Zahlen lässt sich darstellen, welche soziale Bedeutung die Genossenschaft für das Wohnen in Bad Soden am Taunus hat. Wir sind weit entfernt von üppigen Gewinnmargen – das Wohnen und die Mitgliederförderung stehen seit jeher im Mittelpunkt unseres Handelns.

Vermietung und Bewirtschaftung

Der Immobilienbestand der Sodener Baugenossenschaft befindet sich ausschließlich in der Kernstadt Bad Soden am Taunus. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die Sodener Baugenossenschaft 236 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 13.678 qm. Alle Wohneinheiten werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Der Wohnungsmarkt in Bad Soden am Taunus profitiert von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2019. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war nach wie vor hoch und ist nochmal zum Vorjahr gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die Umsatzerlöse aus den Sollmieten von T€ 1.066 auf T€ 1.075 erhöht.

Mietsteigerungen rühren aus den Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie Anpassungen bei Mieterwechsel/Neuvermietungen.

Erfreulich ist auch die Altersentwicklung unserer Mieter. Während wir vor Jahren noch befürchten mussten, dass der Altersdurchschnitt unserer Mitglieder immer weiter steigt, stellen wir seit einiger Zeit eine Verjüngung fest. Dies zeigt, dass das genossenschaftliche Wohnen für alle Altersgruppen interessant ist.

Projekte

Die größte im Jahr 2019 durchgeführte Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahme der Baugenossenschaft betraf die Liegenschaft Eifelstraße 5-7.

Dort wurden sämtliche Fenster ausgetauscht, die Fassadenverkleidung des obersten Geschosses aus Kunstschiefer und die darunter eingebaute, nach heutigen Maßstäben unzureichende Wärmedämmung entfernt und durch eine hochwertige Dämmung ersetzt. Außerdem wurden die Balkon-Bodenbeläge zum Teil instandgesetzt und die gesamte Fassade neu verputzt und farblich gestaltet.

Wirtschaftliche Lage des Geschäftsjahres 2019

Das Anlagevermögen beträgt 92,91% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Verminderung des Anlagevermögens um rund 125 T€ ist auf Investitionen im Anlagevermögen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie flüssige Mittel. Die Verminderung zum Vorjahr um rund 340 T€ ergibt sich hauptsächlich aufgrund der Fassaden- und Fenstererneuerung der Eifelstr. 5+7, da die Baumaßnahme ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert wurde.

Die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals in Höhe von rund 198 T€ im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus der planmäßigen Tilgung der bestehenden Annuitätendarlehen. Das Eigenkapital hat sich um rund 270 T€ reduziert, die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 30,8 % (Vorjahr 32,03%).

Die Finanzlage der Genossenschaft stellt sich auch im Geschäftsjahr 2019 unverändert positiv dar.

Während des gesamten Geschäftsjahres 2019 war die Liquidität gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Für das Geschäftsjahr ist die Zahlungsfähigkeit gesichert.

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir bedingt durch die nicht aktivierungsfähige Baumaßnahme in der Eifelstr. 5 und 7 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 276,1 erwirtschaftet (Vorjahr: Jahresüberschuss 71,3 T€).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Risikomanagement

Das bisher installierte Risikomanagement liefert uns frühzeitig Informationen, an denen wir Veränderungen erkennen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen einleiten können.

Nicht zuletzt sichert unser konsequent angewendetes Mahnwesen die Liquidität zum Handeln. Trotz unserer sozialen Grundeinstellung darf es keinen Raum für Nichtzahler oder Mietnomaden geben.

Parallel zur Liquiditätssicherung werden zur Vorbeugung gegen Cyberkriminalität und zur Gesetzeseinhaltung (DSVGO) die Computersysteme ständig auf den aktuellen Stand gehalten.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt dieser Berichtserstattung nicht ergeben.

Chancen und Risiken

Chancen ergeben sich aus der nach wie vor zunehmenden Nachfrage nach bezahlbaren und fairen Mieten. Die potenzielle Zielgruppe der Genossenschaft ist breit angelegt: Diese erstreckt sich aufgrund des sehr guten Preis-/Leistungsverhältnisses nicht nur auf Geringverdiener, sondern insbesondere auch auf die preisbewusste Mittelschicht.

An dem knappen Wohnungsangebot werden auch die zahlreichen in Bad Soden geplanten Bauvorhaben kurz- bis mittelfristig kaum etwas ändern, zumal die meisten der geplanten Projekte Wohnungen eher im hochpreisigen Segment beziehungsweise Eigentumswohnungen vorsehen.

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

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 weist einen wirtschaftlichen Überschuss von rund 153 T€ aus. Im Hinblick auf die weitere positive Entwicklung der Ertragspotenziale der Genossenschaft aufgrund von Mietanhebungen durch Modernisierung u.a. ist auch für die Folgejahre eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung vorgezeichnet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und zur Pandemie entwickelt. Dies führt auch in Deutschland seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung und das ständige Wiederauftreten des Virus macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Da unsere Mieter oftmals in „systemrelevanten“ Berufen (zum Beispiel Pflege-/Gesundheitswesen, Lebensmittelhandel) tätig oder Rentner sind, wird seitens der Genossenschaft kein erhöhter Mietausfall erwartet.

Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

Aufsichtsrat	Name	Wahlzeit bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
	Sylvia Wolenik (Vorsitzende, Bau- und Wohnungsausschuss)	2021
	G. Elzenheimer (stellvertretender Vorsitzender, Bau- und Wohnungsausschuss)	2019
	M. Ullmann (Schriftführerin, Finanzausschuss)	2019
	H. Klemke (stellvertretende Schriftführerin, Finanzausschuss)	2020
	F. Otters (Finanzausschuss)	2019
Vorstand	Name	Ende der Wahlzeit
	Cornelia Bonnmann	2024
	Matthias Köhler	2022
	Anette Morath	2021

Besonderer Dank und Anerkennung

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für deren Förderung und Beratung sowie das gute Einvernehmen.

Allen Mitgliedern dankt der Vorstand für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Stadt Bad Soden sowie den mit uns zusammenarbeitenden Kreditinstituten und Handwerksfirmen danken wir an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit.

Der Vorstand dankt ebenso allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Engagement. Der wirtschaftliche Erfolg unserer Genossenschaft ist das Ergebnis Ihres Engagements.

Bad Soden, den 11.12.2020

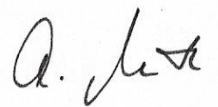
Der Vorstand



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

Bilanz**AKTIVA**

	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2019
A. Anlagevermögen	9.072.681,88	8.947.745,34
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	1,00
II. Sachanlagen	9.072.580,88	8.947.644,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.029.965,82	8.916.229,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	42.615,06	31.414,52
III. Finanzanlagen	100,00	100,00
B. Umlaufvermögen	1.019.199,57	679.543,22
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	343.578,36	337.643,92
Noch nicht abgerechnete Betriebs- kosten	0,00	337.643,92
Andere unfertigen Leistungen	343.578,36	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	47.627,55	21.390,13
Forderungen aus Vermietung	20.480,40	11.486,09
Sonstige Vermögensgegenstände	27.147,15	9.904,04
III. Flüssige Mittel	627.993,66	320.509,17
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	627.993,66	320.509,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.323,31	3.027,92
BILANZSUMME	10.098.204,76	9.630.316,48

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2019
A. Eigenkapital	3.234.411,51	2.965.176,38
I. Geschäftsguthaben	374.480,00	381.300,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5.890,00	2.945,00
der verbleibenden Mitglieder	358.515,00	358.670,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.075,00	19.685,00
II. Ergebnisrücklage	2.788.615,98	2.583.876,38
Gesetzliche Rücklage	338.000,00	338.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.254.871,99	978.816,86
Andere Ergebnisrücklagen	1.195.743,99	1.267.059,52
III. Bilanzgewinn	71.315,53	0,00
B. Rückstellungen	17.500,00	17.000,00
I. Rückstellungen f. Bauinstandhaltungen	17.500,00	17.000,00
C. Verbindlichkeiten	6.844.390,56	6.646.153,45
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	5.750.521,39	5.561.231,00
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	620.815,12	612.605,37
III. Erhaltene Anzahlungen	401.136,21	396.475,94
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.668,80	502,33
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.331,08	68.323,76
VI. Sonstige Verbindlichkeiten	12.917,96	7.015,05
1. davon aus Steuern	0,00	5.393,71
2. davon im Rahmen sozialer Sicherheit	0,00	500,67
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.902,69	1.986,65
BILANZSUMME	10.098.204,76	9.630.316,48

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2019
Umsatzerlöse	1.404.637,90
aus der Hausbewirtschaftung	1.404.637,90
Verminderung d. Bestandes an Unfertigen Leistungen	-5.934,44
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.595,00
Sonstige betriebliche Erträge	13.334,72
Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen	-987.155,44
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-987.155,44
ROHERGEBNIS	430.477,74
Personalaufwand	-179.836,89
Löhne und Gehälter	-148.969,88
soziale Abgaben	-30.867,01
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-243.499,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-62.860,38
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-187.139,67
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1,58
ERGEBNIS NACH STEUERN	-242.854,65
Sonstige Steuern	-33.200,48
JAHRESFEHLBETRAG	-276.055,13
Entnahme aus den Ergebnisrücklagen	276.055,13
BILANZGEWINN-/VERLUST	0,00

A N H A N G

**zum Jahresabschluss
der Sodener Baugenossenschaft eG
Bad Soden am Taunus
für das Geschäftsjahr 2019**

A. Allgemeine Angaben

Sitz der Sodener Baugenossenschaft eG ist in 65812 Bad Soden am Taunus, Max-Baginski-Straße 34. Die Genossenschaft ist beim Amtsgericht Königstein in das Genossenschaftsregister unter der Registernummer GnR 116 eingetragen. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB (§264) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den Bestimmungen der "Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses" von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Auf die Erstellung eines Anlagespiegels unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Genossenschaften wird verzichtet.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **Immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu den Anschaffungskosten und wurden unter Verwendung der linearen Abschreibungsmethode und unter Zugrundelegung der aktuellen Abschreibungstabellen des Bundesfinanzministeriums abgeschrieben. Sie sind nur noch mit einem Erinnerungswert ausgewiesen.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und in früheren Jahren angefallenen Zinsen für Fremdkapital zusammen.

Die **planmäßige Abschreibung** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurde wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden nach der Methode der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer abgeschrieben:

- | | |
|------------------------------|----------|
| - bei den Erbbaugrundstücken | |
| Jahnstraße 6+8 | 70 Jahre |
| Eifelstr. 5+7 | 80 Jahre |
| Max-Baginski-Str. 31-33a | 80 Jahre |

entsprechend der Laufzeit des Erbbaurechts

- | | |
|--|----------|
| - bei den anderen Wohnbauten (Altbestand) | 80 Jahre |
| - bei den städtischen Immobilien | 30 Jahre |
| - bei Garagen linear mit 3% der Herstellungskosten | |

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde unter Verwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der aktuellen Abschreibungstabellen des Bundesfinanzministeriums beschrieben.

Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden seit dem 01.01.2008, sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € netto liegen, entsprechend den steuerlichen Vorschriften gemäß § 6 Absatz 2a EStG in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren beschrieben.

Ab 01.01.2012 werden abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind und deren Anschaffungskosten 410,00 € netto nicht übersteigen im Einklang mit § 6 Absatz 2a EStG im Jahr des Zugangs in voller Höhe beschrieben.

Die Vorjahres-Sammelposten werden bis zum Ende der 5-Jahresfrist nach und nach beschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die überwiegend Fremdkosten, aber auch Eigenleistungen (umlagefähiger Lohnaufwand) enthalten.

Die ausgewiesenen **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Alle **Verbindlichkeiten** sind nach ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz u. Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Durch die Systemumstellung auf FIO/Axera zum 01.01.2019 wird die Bilanzsumme (Aktiva) 2018 von € 10.091.116,37 auf € 10.098.204,76 erhöht. Die Differenz in Höhe von € 7.088,39 beruht auf dem Ausweis der rückständig fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände**.

Bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** handelt es sich um Betriebssoftware, Anwenderprogramme bzw. Lizenzgebühren hierfür.

Durch die Systemumstellung auf FIO/Axera zum 01.01.2019 wird die Bilanzsumme (Passiva) 2018 ebenfalls von € 10.091.116,37 auf € 10.098.204,76 erhöht. Die Differenz in Höhe von € 7.088,39 beruht auf der Position **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder**. Ab dem Geschäftsjahr 2019 wird das gezeichnete Geschäftsguthaben ausgewiesen. In den Vorjahren erfolgte der Ausweis des eingezahlten Geschäftsguthabens.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

Gesetzliche Rücklage € 338.000,00

davon

- aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00
(Vorjahr 2018: € 20.000,00)

Bauerneuerungsrücklage € 978.816,86

davon

- im Geschäftsjahr Entnahme i.H.v. € 276.055,13
(Vorjahr 2018: Einstellung i.H.v. € 100.000,00)

andere Ergebnisrücklagen € 1.267.059,52

davon

- Bilanzgewinn 2018 in 2019 eingestellt: € 71.315,53
(Vorjahr 2018: € 41.879,22)

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel**.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:						
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.561.231,00	173.470,00	1.493.019,00	3.894.742,00	5.561.231,00	GPR
Vorjahr	5.750.521,39	189.903,35	702.129,00	4.858.489,04	5.750.521,39	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	612.605,37	8.258,13	33.033,32	571.313,92	612.605,37	GPR
Vorjahr	620.815,12	8.258,13	33.033,32	579.523,67	620.815,12	
erhaltene Anzahlungen	396.475,94	395.895,94	580,00	0,00	0,00	
Vorjahr	401.136,21	400.201,21	935,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	213,21	213,21	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1.668,80	1.668,80	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichk. Lieferungen u. Leistung	68.323,76	68.323,76	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	57.331,08	57.331,08	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.015,05	7.015,05	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	12.917,96	12.917,96	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	6.645.864,33	653.176,09	1.526.632,32	4.466.055,92	6.173.836,37	
Vorjahr	6.844.390,56	670.280,53	736.097,32	5.438.012,71	6.371.336,51	

Tabelle: Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile bei anderen Unternehmen.

Beschäftigte

Für die Genossenschaft sind nur Teilzeitbeschäftigte tätig.

Außer 3 Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

in der Verwaltung der Genossenschaft	1 Personen
als Hausmeister, Gartenarbeiter usw.	9 Personen

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am 31.12.2018	477	2.313
Zugänge im Geschäftsjahr 2019	14	149
Abgänge im Geschäftsjahr 2019	13	148
Mitgliederbestand am 31.12.2019	478	2.314

Das **gezeichnete Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr von € 358.515,00 auf € 358.670,00 um € 155,00 erhöht. Ab dem Geschäftsjahr 2019 wird das gezeichnete Geschäftsguthaben, statt wie in den Vorjahren das eingezahlte Geschäftsguthaben ausgewiesen.

Die **Haftsumme** der verbleibenden Mitglieder beträgt € 74.090,00 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 155,00 erhöht.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

Prüfungsverband ist der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt.

Organe der Genossenschaft **Wahlzeit bis****1. Vorstand** = 3 Mitglieder

Bonnmann, Cornelia	22.08.2024
Köhler, Matthias	04.09.2022
Morath, Anette	31.07.2021

2. Aufsichtsrat = 5 Mitglieder**bis zur Entlastung für das GJ**

Wolenik, Sylvia	- Aufsichtsratsvorsitzende -	2021
Otters, Frank	- stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender -	2019
Klemke, Heike		2020
Ullmann, Manuela		2019
Elzenheimer, Gerd		2019

Das **Bilanzergebnis** beläuft sich in 2019 auf 0,00 €.

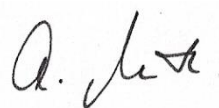
Bad Soden, den 31.12.2019
11.12.2020

Der Vorstand


Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Sodener Baugenossenschaft eG informiert sowie über die wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes wahrgenommen.

Wesentliche Feststellungen oder Beanstandungen, die nach §59 Abs. 2 des GenG Erklärung des Aufsichtsrates bedurft hätten, haben sich nicht ergeben.

In der Vertreterversammlung am 17.10.2019 wurde turnusgemäß ein Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Frau Sylvia Wolenik schied satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und wurde bis zur Mitgliederversammlung in 2022 wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats ist Frau Sylvia Wolenik wieder zur Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt worden, zum stellvertretenden Vorsitzenden wählte der Aufsichtsrat Herrn Gerd Elzenheimer. Mitglieder des Bau- und Wohnungsausschusses sind Herr Gerd Elzenheimer und Frau Sylvia Wolenik. Mitglieder des Finanzausschusses sind Frau Heike Klemke, Frau Manuela Ullmann und Herr Frank Otters.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Aufsichtsrat in drei gemeinsamen Sitzungen durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstands über die aktuelle Situation der Baugenossenschaft sowie Themen von grundsätzlicher Bedeutung unterrichtet. Fragen zur Geschäftspolitik, Unternehmensplanung, wirtschaftliche Entwicklung, strategische Ausrichtung und zum Modernisierungsprogramm wurden eingehend erörtert.

Der Finanzausschuss hat im Berichtsjahr zwei Prüfungen vorgenommen. Diese ergaben keinerlei Beanstandungen.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und einstimmig gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019.

Bad Soden, den 11.12.2020

Der Aufsichtsrat



Sylvia Wolenik, Vorsitzende

Sodener Baugenossenschaft eG



Sodener Baugenossenschaft e.G.

Max-Baginski-Straße 34 | 65812 Bad Soden am Taunus

Tel 06196 /23720 | Fax 06196 / 653444

kontakt@sodener-baugenossenschaft.de

www.sodener-baugenossenschaft.de