

Sodener Baugenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2022



Mitglied des Verbandes

Die Wohnungswirtschaft
südwest



GESCHÄFTSJAHR 2022

Grußwort des Vorstandes	3
Bericht des Vorstandes.....	4
Bilanz 2022	10
Bericht des Aufsichtsrates.....	18

Grußwort des Vorstandes der Sodener Baugenossenschaft eG 2022

Liebe Mitglieder,

das zurückliegende Geschäftsjahr verlief für unsere Genossenschaft ebenso wie in den Vorjahren sehr erfolgreich.

Wie der folgende Geschäftsbericht belegt, hat sich unsere Genossenschaft widerstandsfähig und robust gezeigt. Denn das vergangene Jahr war geprägt von einer Vielzahl an Herausforderungen: Zum einen führten auch in 2022 die Folgen der Corona-Pandemie zu Lieferengpässen, Materialmangel und Personalausfall bei unseren Dienstleistern. Zum anderen spüren wir die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine in Form von steigenden Energiekosten und eines massiven Preisschubs, der sich auf praktisch alle Güter und Dienstleistungen ausweitete. Für unsere Genossenschaft äußerte sich dies in Zeitverzögerungen und Baukostensteigerungen bei unseren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Des Weiteren änderten sich die politischen Rahmenbedingungen vielfach und teilweise sehr kurzfristig, was einen erheblichen Mehraufwand auf unserer Seite zur Folge hatte.

Trotz aller Widrigkeiten ist unsere Genossenschaft sehr gut aufgestellt. Die Nachfrage nach unserem Wohnbestand für vorwiegend untere und mittlere Einkommenschichten in Bad Soden ist stabil und wir erwarten dies ebenso für die Zukunft. Auch die Fluktuation bei unseren Wohnungen ist in 2022 sogar leicht gesunken.

Um unsere Genossenschaft auch künftig stark und erfolgreich aufzustellen, werden wir in den kommenden Jahren kontinuierlich investieren. Zentraler Bestandteil dieser Investitionen wird sein, unsere Bestände auf die Auswirkungen des Klimawandels vorzubereiten.

Auf diesem Weg werden wir stets konstruktiv durch unseren Aufsichtsrat unterstützt. Ausdrücklich bedanken möchten wir uns auch für den Einsatz unserer Mitarbeitenden. Wir hoffen, dass das gute und vertrauensvolle Miteinander weiterhin eine verlässliche Basis für die vor uns liegenden Aufgaben bildet und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Bad Soden, den 07.09.2023

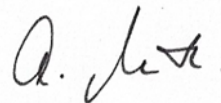
Der Vorstand



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

1 Bericht des Vorstandes

Wohnungsmarkt Bad Soden

Es wird weiterhin ein weitestgehend stabiler Vermietungsmarkt beobachtet.

Mit einem durchschnittlichen Mietpreis 6,89 € liegt die Nutzungsgebühr für eine baugenossenschaftliche Wohneinheit weiterhin 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 2022 bewirtschaftete die Sodener Baugenossenschaft 235 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 13.682 qm.

Der Wohnungsmarkt in Bad Soden am Taunus profitiert von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2022. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war nach wie vor hoch.

Mietsteigerungen ergeben sich aus den Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie Anpassungen bei Nutzerwechsel/Neuvermietungen.

Erfreulich ist auch die Altersentwicklung unserer Nutzer. 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.

Die Mitglieder der Genossenschaft in den Wohnungen profitierten in 2022 von der umsichtigen und langfristigen Energieeinkaufspolitik. Dies wird auch noch im laufenden und kommenden Geschäftsjahr so bleiben.

Projekte

Es wurden 11 Wohnungswechsel mit den notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Einzelnen wurden Arbeiten in den Gewerken Heizung/Sanitär-, Abbruch-, Schreiner, Fliesen-, Elektro- sowie Malerarbeiten ausgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind Treppenhaussanierungen in der Max-Baginski-Str. 34 bis 40 und Kellerdeckendämmung in der Eifelstr. 5 und 7 eingeplant.

Wirtschaftliche Lage des Geschäftsjahres 2022

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr verminderte sich um rd. 77 TEUR von 9,528 Mio. auf rd. 9,451 Mio. EUR. Der Grund hierfür ist die Verminderung des Anlagevermögens, welches im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen von rd. 231 TEUR verursacht war.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere durch die Erhöhung unserer liquiden Mittel um rd. 155 TEUR auf 770 TEUR.

Zum Bilanzstichtag betrug die Eigenkapitalquote 38,46 % (Vorjahr 36 %).

Auch im Wirtschaftsjahr 2022 ist die Vermögenslage der Sodener Baugenossenschaft eG geordnet und die Kapitalstruktur weiterhin ausgewogen.

Alle unsere Zahlungsverpflichtungen konnten wir im Berichtsjahr fristgerecht erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit der Sodener Baugenossenschaft eG war zu jedem Zeitpunkt gewährleistet.

Im Wirtschaftsjahr 2022 verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rd. 329 TEUR auf rd. 5,3 Mio. EUR, was im Wesentlichen aus den weiterhin hohen planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel resultiert.

Trotz der Zinsanpassungen der EZB kann über das ganze Jahr 2022 gesehen von einer noch positiven Zinssituation am Finanzierungsmarkt gesprochen werden. Dies hat sich aber in den ersten Monaten des Jahres 2023 dramatisch geändert. In diesem Umfeld agierten wir rechtzeitig durch entsprechende und geeignete Maßnahmen. Wir sind permanent dabei, unsere Gesamtkredite weiter zu optimieren.

Für die zukünftig geplanten und auch für die laufenden und Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben hat die Genossenschaft eine mehr als ausreichende Eigenkapitalbasis.

Im Berichtsjahr 2022 war die Finanzlage der Sodener Baugenossenschaft eG jederzeit geordnet.

Der Gesamtumsatz 2022 lag mit 1,5 Mio. EUR geringfügig über dem Vorjahresniveau.

Die in 2022 umgesetzten Instandhaltungsmaßnahmen beliefen auf insgesamt rd. 381 TEUR. Mit den durchgeführten Maßnahmen gewährleisten wir auch in Zukunft eine nachhaltige und gute Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Wesentliche Bereiche der Sanierungen waren die teils sehr umfangreichen und notwendigen Wohnungssanierungen bei Auszügen.

Wie in den Vorjahren ist die Ertragslage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022 nach wie vor gut.

Risikomanagement

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und Rentabilität sicherzustellen. Es liefert uns frühzeitig Informationen, an denen wir Veränderungen erkennen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen einleiten können.

Ein umfangreiches internes Kontrollsystem umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen.

Ferner verfügt die Genossenschaft über eine langfristige Finanz- und Erfolgsplanung sowie eine mehrjährige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, welche jährlich aktualisiert und fortgeschrieben werden.

Darüber hinaus werden regelmäßige Auswertungen der Leerstände erstellt sowie Kostenkontrollen und Soll-/Ist-Vergleiche vorgenommen.

Der bauliche Zustand unserer Gebäude wird laufend durch die Mitarbeiter der Genossenschaft kontrolliert.

Zur Vorbeugung gegen Cyberkriminalität und zur Gesetzeseinhaltung (DSVGO) werden die Computersysteme ständig auf dem aktuellen Stand gehalten.

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt ist maßgeblich abhängig von den geldpolitischen Entscheidungen der EZB. Aufgrund einer gestiegenen Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank von 2022 bis heute bereits mehrmals den Leitzins. Infolge dessen stieg der Zinssatz für Baudarlehen mit zehnjähriger Laufzeit von Anfang 2022 bis heute von rund 1,00 % auf 3,9 %. Diese immense Steigerung der Bauzinsen, im Zusammenspiel mit den gestiegenen Baukosten beschränken spürbar die Möglichkeiten, Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im gleichen Umfang wie bisher realisieren zu können.

Ab dem 01.01.2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂ KostAufG) in Kraft getreten. Es sieht vor, dass CO₂-Kosten in Wohngebäuden nach einem 10-Stufenmodell anhand des tatsächlichen Kohlendioxidausstoßes des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche auf Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Infolgedessen werden Vermieter somit abhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes an den Kohlendioxidkosten beteiligt. Problematisch bei dieser Regelung ist jedoch, dass die von dem Vermieter für die Zahlung der CO₂-Kosten aufgewendeten Finanzmittel anschließend für die energetische Sanierung des Gebäudebestands nicht mehr zur Verfügung stehen.

Weitere zukünftige finanzielle Belastungen können sich durch die vom Europäischen Parlament auf den Weg gebrachte Revision der Gebäudeeffizienzrichtlinie ergeben, wodurch eine erhebliche Zahl der Wohnimmobilien weiter energetisch saniert werden müssen. Neben der Frage der Finanzierbarkeit ist bei diesen ambitionierten Vorgaben auch davon auszugehen, dass aufgrund von Materialengpässen sowie des Fachkräftemangels die Baupreise sich weiter verteuern werden.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich fast ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Verschiedene Annuitätendarlehen sind durch Forward-Vereinbarungen bereits vorzeitig zinsgünstig verlängert worden, so

dass ansteigende Zinsen hier keine weitere Belastung darstellen. Hierdurch sowie im Hinblick auf die Zinsdegression infolge des Tilgungsfortschritts halten sich die Zinsänderungsrisiken innerhalb des Darlehensportfolios in begrenztem Rahmen.

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum, unserer wirtschaftlichen und ausgewogenen Mietpreisgestaltung sowie der fortschreitenden, auch energetischen Sanierung unserer Wohnungsbestände erwarten wir auch zukünftig keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

Das Ziel ist es, auch zukünftig Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten, geeignete Maßnahmen zu beschließen und zeitnah umzusetzen; negative Einflüsse zu minimieren bzw. abzuwenden und somit die Entwicklung unserer Baugenossenschaft positiv zu gestalten.

EDV- Hard- und Software

Das im Haus installierte Client-Server-Netzwerk ermöglicht jedem Mitarbeiter standortunabhängig den Zugriff auf abteilungsübergreifende Daten, Programme sowie die Nutzung gemeinsamer Ressourcen. Zum Einsatz kommen hauptsächlich Anwenderprogramme der Firma Microsoft und die cloudbasierte, modular aufgebaute wohnungswirtschaftliche Software „WOWIPOINT“ der Firma Dr. Klein WOWI Digital AG. Durch den Einsatz nahezu aller Programmmodule lassen sich Finanzbuchhaltung, Nebenbücher und Auftragsverwaltung optimal vernetzen und tragen insofern zu maßgeblichen Effizienzsteigerungen bei der Abwicklung unserer Geschäftsprozesse bei. Die Lohnbuchhaltung wird über LEXWARE „Lohn und Gehalt“ abgewickelt.

Im Rahmen unserer Digitalisierungsstrategie werden Zählerstände mobil erfasst und elektronisch verarbeitet.

Den notwendigen Support der Server-/Desktop- Infrastruktur und der damit verbundenen (Sicherheits-)Software übernimmt seit vielen Jahren die Firma ISS GmbH aus München.

Chancen und Risiken

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten stellt sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen Deutschlands unverändert als angespannt dar. Vor dem Hintergrund einer stark gestiegenen Zuwanderung, insbesondere seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine, ist auch nicht von einer raschen Entspannung der Situation auszugehen. Die Anzahl der erforderlichen Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit leider nicht erreicht.

Aufgrund dieser Umstände sowie unserer Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebietes, das unverändert zu den zukunftssträchtigen europäischen Wirtschaftsräumen gehört, gehen wir jedoch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum aus.

Gut aufgestellt sehen wir uns insbesondere dadurch, dass wir mit unserer ausgewogenen, nicht auf maximal erzielbare Erlöse ausgerichteten Mietpreispolitik, auch zukünftig als moderne Baugenossenschaft mit einem marktgerechten Angebot zu fairen Mietkonditionen wahrgenommen werden.

Unter Beachtung dieser Grundsätze bietet unser Wohnungsbestand, gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete, weiterhin ein ausbaufähiges Mieterhöhungspotenzial.

Es sind zukünftig mit Blick auf den zunehmenden Anstieg der Energiepreise und die Herausforderungen durch den Klimawandel vermehrte Anstrengungen bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands gefordert. Nicht aus dem Blick geraten dürfen zugleich auch die sich fortwährend wandelnden gesellschaftlichen und rechtlichen Anforderungen an den Immobilienbestand.

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch in Zukunft die nachhaltige Entwicklung unseres Bestandes sein, um so sicherzustellen, dass unsere Wohnungen innerhalb der sich stetig ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen weiterhin ein attraktives und nachgefragtes Angebot darstellen.

Im Zuge der nachhaltigen Entwicklung unseres Bestandes liegt ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit in der Werterhaltung und Sicherstellung der dauerhaften Vermietbarkeit unserer Liegenschaften.

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind kurz- und mittelfristig nicht erkennbar.

Zinsrisiken haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

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, Finanzausschuss)	2024
	Frank Otters (Bau- und Wohnungsausschuss)	2022
	Manuela Ullmann (Schriftführerin, Finanzausschuss)	2022
	Heike Klemke (stellvertretende Schriftführerin, Finanzausschuss)	2023
	Gerd Elzenheimer (stellvertretender Vorsitzender, Bau- und Wohnungsausschuss)	2022
Vorstand	Name	Ende der Wahlzeit
	Cornelia Bonnmann	2024
	Matthias Köhler	2027
	Anette Morath	2026

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 Einsatzes.

Bad Soden, den 07.09.2023

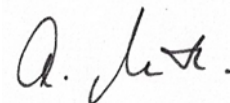
Der Vorstand



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

Bilanz 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr 2022 EUR	Geschäftsjahr 2021 EUR
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile davon eingefordert: 1.938,39	1.785,00	1.938,39
A. Anlagevermögen	8.259.389,80	8.490.513,97
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	1,00
II. Sachanlagen	8.259.288,80	8.490.412,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.241.813,32	8.474.592,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	17.363,48	15.708,72
Bauvorbereitungskosten	112,00	112,00
III. Finanzanlagen	100,00	100,00
B. Umlaufvermögen	1.184.794,18	1.030.281,62
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	383.881,90	395.237,03
Noch nicht abgerechnete Betriebs- kosten	382.818,92	394.621,20
Andere unfertigen Leistungen	1.062,98	615,83
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	30.862,69	19.628,48
Forderungen aus Vermietung	12.816,44	8.583,83
Sonstige Vermögensgegenstände	18.046,25	11.044,65
III. Flüssige Mittel	770.049,59	615.416,11
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	770.049,59	615.416,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.199,61	5.199,61
BILANZSUMME	9.451.168,59	9.527.903,59

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
	2022 EUR	2021 EUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital	3.634.656,69	3.427.525,68
I. Geschäftsguthaben	377.115,00	377.425,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	8.215,00	2.170,00
der verbleibenden Mitglieder	363.630,00	367.505,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.270,00	7.750,00
II. Ergebnisrücklage	3.212.100,68	3.005.435,00
Gesetzliche Rücklage	410.000,00	388.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.443.816,86	1.303.816,86
Andere Ergebnisrücklagen	1.358.283,82	1.313.618,14
III. Bilanzgewinn	45.441,01	44.665,68
B. Rückstellungen	18.000,00	17.000,00
I. Rückstellungen f. Bauinstandhaltungen	18.000,00	17.000,00
C. Verbindlichkeiten	5.796.274,95	6.080.646,89
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	4.723.236,44	5.043.790,52
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	587.830,38	596.088,71
III. Erhaltene Anzahlungen	412.137,47	378.808,43
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.711,22	5.450,25
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.191,07	44.923,10
VI. Sonstige Verbindlichkeiten	5.168,37	11.585,88
1. davon aus Steuern	0,00	3.361,28
2. davon im Rahmen sozialer Sicherheit	1.040,07	1.703,94
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.236,95	2.731,02
BILANZSUMME	9.451.168,59	9.527.903,59

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr 2022 EUR	Geschäftsjahr 2021 EUR
Umsatzerlöse	1.543.228,28	1.514.819,39
aus der Hausbewirtschaftung	1.543.228,28	1.514.819,39
Verminderung d. Bestandes an Unfertigen Leistungen	-13.116,10	20.504,42
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	19.446,24	5.403,96
Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen	-780.025,01	-737.694,07
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-780.025,01	-737.694,07
ROHERGEBNIS	769.533,41	803.033,70
Personalaufwand	-173.443,85	-176.124,78
Löhne und Gehälter	-142.144,48	-143.874,05
soziale Abgaben	-31.299,37	-32.250,73
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-238.340,77	-243.677,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-57.675,21	-67.318,04
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,60	6,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-54.458,81	-58.071,95
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2,00	-1,58
ERGEBNIS NACH STEUERN	245.620,37	257.846,04
Sonstige Steuern	-38.179,36	-38.180,36
JAHRESÜBERSCHUSS	207.441,01	219.665,68
Einstellung aus den Ergebnismrücklagen	-162.000,00	-175.000,00
BILANZGEWINN	45.441,01	44.665,68

A N H A N G

zum Jahresabschluss der Sodener Baugenossenschaft eG Bad Soden am Taunus für das Geschäftsjahr 2022

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 wurde verzichtet.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten. Diese Gegenstände 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 wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden 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	um weitere	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 abgeschrieben.

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 abgeschrieben.

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 abgeschrieben.

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

Die **Bauvorbereitungskosten** enthalten Fremdkosten. Die Bewertung erfolgt zu Herstellungskosten.

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**

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

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

Gesetzliche Rücklage € 410.000,00

davon

- aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 22.000,00
(Vorjahr 2021: Einstellung € 25.000,00)

Bauerneuerungsrücklage € 1.443.816,86

davon

- im Geschäftsjahr eingestellt: € 140.000,00
(Vorjahr 2021: Einstellung € 150.000,00)

andere Ergebnismrücklagen € 1.358.238,82

davon

- Bilanzgewinn 2021 in 2022 eingestellt: € 45.441,01
(Vorjahr 2021: Einstellung: € 46.558,62)

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			Davon		
	bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit		über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
		€	zwischen 1 und 5 Jahren			
Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.723.236,44	327.045,89	1.307.930,40	3.088.260,15	4.723.236,44	GPR
Vorjahr	5.043.790,52	320.554,08	1.297.983,21	3.425.253,23	5.043.790,52	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	587.830,38	8.258,13	33.033,32	546.538,93	587.830,38	GPR
Vorjahr	596.088,71	8.258,13	33.033,32	554.797,26	596.088,71	
erhaltene Anzahlungen	412.137,47	412.137,47		0,00	0,00	
Vorjahr	378.808,43	378.808,43		0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.711,22	2.711,22		0,00	0,00	
Vorjahr	5.450,25	5.450,25	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichk. Lieferungen u. Leistung	65.191,07	65.191,07	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	44.923,10	44.923,10	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.168,37	5.168,37	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	11.585,88	11.585,88	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	5.796.274,95	820.512,15	1.340.963,72	3.634.799,08	5.311.066,82	
Vorjahr	6.080.646,89	769.579,87	1.331.016,53	3.980.050,49	5.639.879,23	

Tabelle: Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

D. 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 Person
als Hausmeister, Gartenarbeiter usw.	10 Personen

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am 31.12.2021	473	2.371
Zugänge im Geschäftsjahr 2022	6	62
Abgänge im Geschäftsjahr 2022	20	87
Mitgliederbestand am 31.12.2022	459	2.346

Das **gezeichnete Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr von € 367.505,00 auf € 363.630,00 um € 3.875,00 vermindert.

Ab dem Geschäftsjahr 2019 wird das gezeichnete Geschäftsguthaben, statt wie in den Vorjahren, das eingezahlte Geschäftsguthaben ausgewiesen.

Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden die **rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile** von € 1.785,00 zum 31.12.2022 vor dem Anlagevermögen ausgewiesen (gem. § 337 Abs. 1 Satz 3 HGB).

Die **Haftsumme** der verbleibenden Mitglieder beträgt € 71.145,00 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 2.170,00 vermindert.

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	12.10.2027
Morath, Anette	10.11.2026

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

Wolenik, Sylvia	- Aufsichtsratsvorsitzende -	2024
Elzenheimer, Gerd	- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	2022
Otters, Frank-		2022
Klemke, Heike		2023
Ullmann, Manuela		2022

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 207.441,01 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden € 22.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 140.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den **Bilanzgewinn** von € 45.441,01 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Bad Soden, den 31.12.2022
07.09.2023

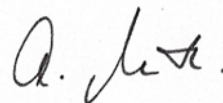
Der Vorstand



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat informierte sich im Berichtsjahr in insgesamt drei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Lage sowie den aktuellen Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft.

Der Aufsichtsrat ließ sich über die aktuellen Entwicklungen zeitnah vom Vorstand informieren, ebenso über die Vermietungssituation und die Finanzlage unseres Unternehmens.

Erforderliche Beschlüsse wurden nach Vorlage des Vorstandes gefasst.

Der Vorstand wurde entsprechend den gesetzlichen satzungsgemäßen Aufgaben durch den Aufsichtsrat überwacht und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes konnte festgestellt werden.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2022 wurde durch das Aufsichtsratsgremium geprüft und gebilligt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen, der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Gerade aufgrund der erschwerten Bedingungen im geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeld ist es umso erfreulicher, dass es Mitarbeitern und Vorstand gelungen ist, gemeinsam ein sehr gutes Ergebnis für unsere Genossenschaft zu erwirtschaften.

Es ist dem Aufsichtsrat ein Anliegen, allen Beteiligten zu der Leistung im vergangenen Geschäftsjahr zu gratulieren und gleichzeitig für die kompetente und zielorientierte Arbeit zum Wohle unserer Genossenschaft aufrichtig zu danken.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 08.12.2022 hat der Aufsichtsrat weiterhin das Vertrauen der Mitgliederversammlung bekommen. Dafür möchten wir uns bedanken.

In der Mitgliederversammlung wurde turnusgemäß ein Mitglied des Aufsichtsrates gewählt. Frau Sylvia Wolenik scheidet satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und wurde bis zur Mitgliederversammlung 2024 wiedergewählt.

In der darauffolgenden 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 Herr Frank Otters. Mitglieder des Finanzausschusses sind Frau Heike Klemke, Frau Manuela Ullmann und Frau Sylvia Wolenik.

Bad Soden, den 09.10.2023

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Wolenik', written over a horizontal line.

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