

# Sodener Baugenossenschaft eG

Geschäftsjahr 2020

Bericht des Vorstandes und

Bericht des Aufsichtsrates



Mitglied des Verbandes

**Die Wohnungswirtschaft**  
südwest



## **GESCHÄFTSJAHR 2020**

**Grußwort des Vorstandes ..... 3**

**Bericht des Vorstandes..... 4**

**Bilanz 2020 ..... 11**

**Bericht des Aufsichtsrates..... 18**

## Grußwort des Vorstandes

Trotz der durch die Corona-Pandemie verursachten massiven Krise in den Jahren 2020 und 2021, die sich auf alle Teile der Gesellschaft und des Wirtschaftslebens ausgewirkt hat, ist die Sodener Baugenossenschaft weiter auf Erfolgskurs geblieben.

Die Pandemie stellte uns sowohl im beruflichen Leben als auch im privaten vor besondere Herausforderungen. Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden im Rahmen von Videokonferenzen abgehalten, die ordentliche Mitgliederversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren, die wöchentliche Sprechstunde entfiel zeitweise bzw. wird bis heute als Terminsprechstunde angeboten.

Neben der Corona-Krise waren die beherrschenden Themen im Jahr 2020 für die Wohnungswirtschaft der Klimawandel, Nachhaltigkeit und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die erfolgreiche Vereinbarkeit dieser Themen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit stellt eine große Herausforderung dar.

Diese vielfältigen Aktivitäten sind mit einem großen finanziellen Engagement verbunden und dennoch erzielte die Sodener Baugenossenschaft im Geschäftsjahr 2020 wiederum ein sehr gutes Jahresergebnis. Dieses Ergebnis schafft wiederum die Grundlage, um auch zukünftig unserem satzungsgemäßen Auftrag nachzukommen und für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu sorgen.

Die Sodener Baugenossenschaft wird sich auch in Zukunft weiter für bezahlbaren Wohnraum in Bad Soden engagieren und in die zukunftsorientierte Modernisierung und Sanierung unseres Wohnungsbestandes investieren.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats gilt unser Dank für ihr Engagement in der Genossenschaft, die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen, welches Sie dem Vorstand entgegenbringen.

Danken möchten wir unseren Mitgliedern für ihre Unterstützung und ihr Verständnis, wenn sie von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen oder an ihren Gebäuden betroffen waren.

Ein herzlicher Dank gilt auch den Behörden, den Firmen und Banken, den Handwerkern sowie allen, die unserer Genossenschaft partnerschaftlich verbunden sind. Alle gemeinsam haben mit ihrem Engagement wiederum zu einem für die Sodener Baugenossenschaft und ihre Mitglieder sehr erfolgreichen Jahr beigetragen.

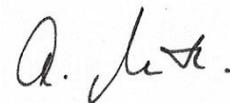
der Vorstand Ihrer Sodener Baugenossenschaft eG



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

## Bericht des Vorstandes

### Rahmenbedingungen

#### Ökonomische Rahmenbedingungen Deutschland und Hessen

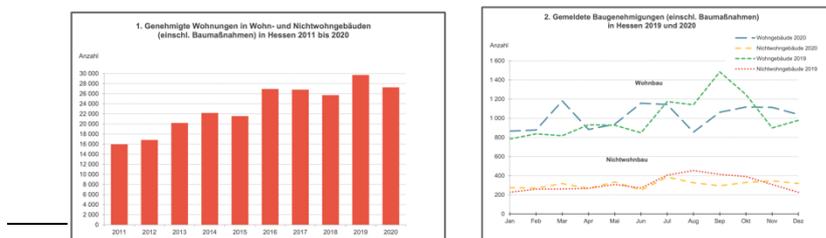
Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem erneuten Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass seit Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie spätestens 2022 überwunden werden kann.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie hat sich die Konjunktur in 2021 deutlich erholt, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %.

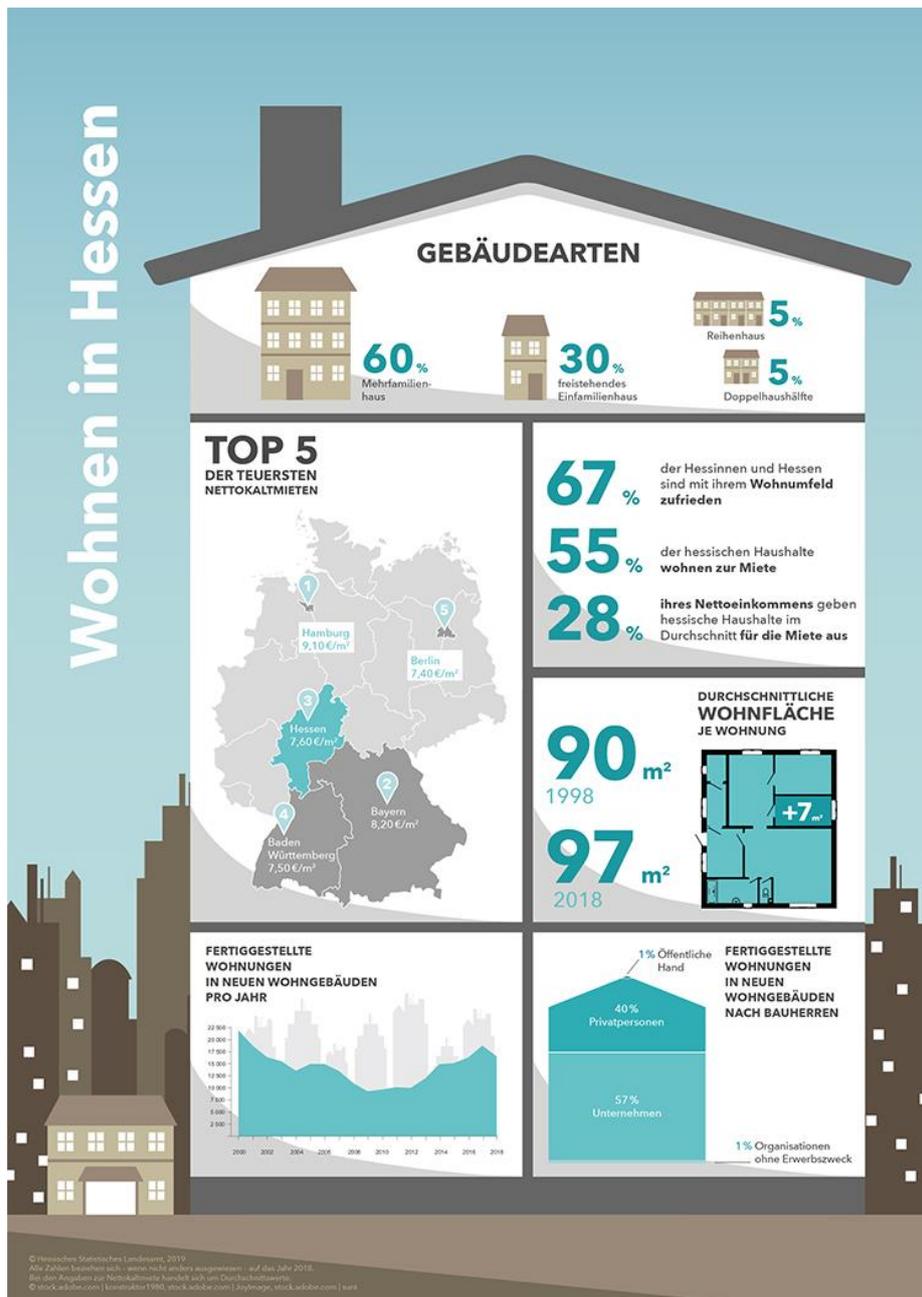
Leider wurde dieser Trend im Laufe des Jahres 2021 mit eklatant steigenden Energiepreisen, Lieferengpässen und einer steil ansteigenden Inflationsrate unterbrochen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 29.269 (2019) auf 26.158 (2020)<sup>1</sup>:



<sup>1</sup> Hessisches Statistisches Landesamt, Baugenehmigungen in Hessen im Jahr 2020, [https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/HEHeft\\_derivate\\_00010136/FI\\_I1\\_j20\\_a.pdf](https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/HEHeft_derivate_00010136/FI_I1_j20_a.pdf)

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Hessen im Jahr 2019 fast 3,09 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Hessen könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 um annähernd 150.000 auf knapp 3,26 Mio. ansteigen. Überproportional steigen die 1-Personen Haushalte von 1,28 Mio. (2019) auf 1,49 Mio. (2040), während die Prognose für 2-/3-/4-Personen Haushalte allesamt eine leicht negative Tendenz für 2040 aufweisen<sup>2</sup>.



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, <https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/bevoelkerung-gebiet-haushalte-familien-wohnen/poster-wohnen>

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?__blob=publicationFile)

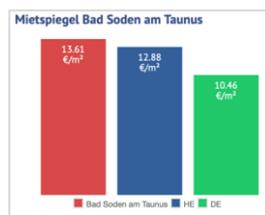
## Wohnungsmarkt Bad Soden

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind für einige Branchen der regionalen Wirtschaft deutlich spürbar. Gleichzeitig hat in Zeiten von Homeoffice und begrenzten Urlaubs- und Freizeitangeboten der individuelle Wert von Wohnungen bzw. Wohnungseigentum zugenommen. Nach Abklingen der Pandemie ist aufgrund der Attraktivität des Standortes von einer erneut stärkeren Zuwanderung auszugehen. Daher wird die Wohnungsnachfrage weiterhin ungebrochen hoch – und das bestehende Angebot zu niedrig – bleiben<sup>3</sup>.

Analog zu den Entwicklungen in der Mainmetropole sind die Mietpreise in den beiden Landkreisen Hochtaunus und Main-Taunus überwiegend stabil geblieben. Mit zunehmender Nähe nach Frankfurt liegt die Miete in Friedrichsdorf, Kriftel, Liederbach, Schwalbach und Sulzbach im Schwerpunkt bei 10 Euro und in Bad Homburg und Kronberg bei 11,50 Euro pro Quadratmeter. Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen deutlich überschritten<sup>4</sup>.

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.

m <sup>2</sup>	BAD SODEN A...	HE	DE
30 m <sup>2</sup>	14,96 €	16,66 €	13,70 €
60 m <sup>2</sup>	12,89 €	12,07 €	9,53 €
100 m <sup>2</sup>	13,59 €	11,78 €	10,45 €



Jahr	BAD SODEN AM ...	HE	DE
<b>30 m<sup>2</sup> Mietwohnung</b>			
2017	13,56 €	13,48 €	9,68 €
2018	13,94 €	14,21 €	11,06 €
2019	13,45 €	16,18 €	11,33 €
2020	14,19 €	14,33 €	11,41 €
<b>60 m<sup>2</sup> Mietwohnung</b>			
2017	11,11 €	9,91 €	7,37 €
2018	11,41 €	10,29 €	7,59 €
2019	11,96 €	10,91 €	7,83 €
2020	12,40 €	10,43 €	7,91 €

Für vermietbaren Wohnraum liegt der „Mietpreisspiegel“ in Bad Soden bei 13,61€/qm (Stand: Oktober 2021)<sup>5</sup>.

Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,83 € 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.

<sup>3</sup> Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Wohnungsmarktbericht 2020/2021

<sup>4</sup> Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, Wohnungsmarktbericht 2020/2021

<sup>5</sup> PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, [www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-bad-soden-am-taunus/3433](http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-bad-soden-am-taunus/3433)

## Vermietung und Bewirtschaftung

Der Immobilienbestand der Sodener Baugenossenschaft befindet sich ausschließlich in der Kernstadt Bad Soden am Taunus. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die Sodener Baugenossenschaft 235 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 13.682 qm. Alle Wohneinheiten werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Der Wohnungsmarkt in Bad Soden am Taunus profitiert von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2020. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war nach wie vor hoch.

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Umsatzerlöse aus den Sollmieten von T€ 1.075 auf T€ 1.136 erhöht.

Mietsteigerungen rühren 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.

## Projekte

Aufgrund der hohen Investitionen in 2019 für die Sanierungsmaßnahme in unserer Liegenschaft Eifelstr. 5+7, die komplett aus Eigenmitteln finanziert werden konnte, wurde für 2020 keine größere Baumaßnahme geplant und durchgeführt.

In 2020 wurden 12 Wohnungswechsel mit den notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsumfang durchgeführt.

Für diese Maßnahmen konnte im Rahmen der Pandemie ein größeres Zeitfenster je Wohnungsanierung für die Durchführung eingeräumt werden.

## Wirtschaftliche Lage des Geschäftsjahres 2020

Das Anlagevermögen beträgt 90,48% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Verminderung des Anlagevermögens um rund 222 T€ ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Abschreibungen weitaus höher als die erfolgten Investitionen ausfielen.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie flüssige Mittel. Die Erhöhung zum Vorjahr um rund 260 T€ ergibt sich hauptsächlich durch den Zuwachs unserer Bankguthaben.

Die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals in Höhe von rund 209 T€ im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus der planmäßigen Tilgung der bestehenden Annuitätendarlehen. Das Eigenkapital hat sich um rund 244 T€ erhöht, die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 33,3 % (Vorjahr 30,8%).

Die Finanzlage der Genossenschaft stellt sich auch im Geschäftsjahr 2020 unverändert positiv dar.

Während des gesamten Geschäftsjahres 2020 war die Liquidität gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Für das Geschäftsjahr ist die Zahlungsfähigkeit gesichert.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 246,6 erwirtschaftet (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 276,1 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.

## **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.

## **Nachtragsbericht**

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

## **Chancen und Risiken**

Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Chancen ergeben sich aus der nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

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

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 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 2021 weist einen wirtschaftlichen Überschuss von rund 242 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.

## 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
	F. Otters (stellvertretender Vorsitzender, Finanzausschuss)	2022
	M. Ullmann (Schriftführerin, Finanzausschuss)	2022
	H. Klemke (stellvertretende Schriftführerin, Finanzausschuss)	2020
	G. Elzenheimer (Bau- und Wohnungsausschuss)	2022
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.

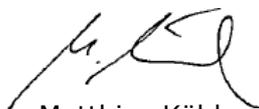
Der Vorstand dankt ebenso allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Engagement. Der wirtschaftliche Erfolg unserer Genossenschaft ist das Ergebnis Ihres Einsatzes.

**Bad Soden, den 03.11.2021**

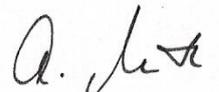
**Der Vorstand**



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

**Bilanz 2020****AKTIVA**

	<b>Geschäftsjahr 2020 EUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019 EUR</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile davon eingefordert: 4.013,39	<b>4.013,39</b>	<b>0,00</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>8.725.866,20</b>	<b>8.947.745,34</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	1,00
II. Sachanlagen	8.725.765,20	8.947.644,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.703.738,64	8.916.229,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	21.914,56	31.414,52
Bauvorbereitungskosten	112,00	0,00
III. Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>939.694,07</b>	<b>679.543,22</b>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	375.549,74	337.643,92
Noch nicht abgerechnete Betriebs- kosten	374.318,08	337.643,92
Andere unfertigen Leistungen	1.231,66	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	21.829,68	21.390,13
Forderungen aus Vermietung	18.115,05	11.486,09
Sonstige Vermögensgegenstände	3.714,63	9.904,04
III. Flüssige Mittel	542.314,65	320.509,17
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	542.314,65	320.509,17
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.792,81</b>	<b>3.027,92</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>9.671.366,47</b>	<b>9.630.316,48</b>

**PASSIVA**

	<b>Geschäftsjahr 2020 €</b>	<b>Geschäftsjahr 2019 €</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>3.208.790,00</b>	<b>2.965.176,38</b>
<b>I. Geschäftsguthaben</b>	<b>378.355,00</b>	<b>381.300,00</b>
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	3.565,00	2.945,00
der verbleibenden Mitglieder	365.645,00	358.670,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.145,00	19.685,00
<b>II. Ergebnismrücklage</b>	<b>2.783.876,38</b>	<b>2.583.876,38</b>
Gesetzliche Rücklage	363.000,00	338.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.153.816,86	978.816,86
Andere Ergebnismrücklagen	1.267.059,52	1.267.059,52
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>46.558,62</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>17.000,00</b>	<b>17.000,00</b>
I. Rückstellungen f. Bauinstandhaltungen	17.000,00	17.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>6.442.849,35</b>	<b>6.646.153,45</b>
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	5.387.364,01	5.561.231,00
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	604.347,04	612.605,37
III. Erhaltene Anzahlungen	390.045,71	396.475,94
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.778,47	502,33
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.272,07	68.323,76
VI. Sonstige Verbindlichkeiten	18.042,05	7.015,05
1. davon aus Steuern	4.284,25	5.393,71
2. davon im Rahmen sozialer Sicherheit	4.205,73	500,67
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.727,12</b>	<b>1.986,65</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>9.671.366,47</b>	<b>9.630.316,48</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung 2020**

	<b>Geschäftsjahr 2020</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.493.754,58</b>	<b>1.404.637,90</b>
aus der Hausbewirtschaftung	1.493.754,58	1.404.637,90
<b>Verminderung d. Bestandes an Unfertigen Leistungen</b>	<b>16.342,68</b>	<b>-5.934,44</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>950,00</b>	<b>5.595,00</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>21.298,88</b>	<b>13.334,72</b>
<b>Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>-593.811,77</b>	<b>-987.155,44</b>
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-593.811,77	-987.155,44
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>938.534,37</b>	<b>430.477,74</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-181.567,20</b>	<b>-179.836,89</b>
Löhne und Gehälter	-147.235,40	-148.969,88
soziale Abgaben	-34.331,80	-30.867,01
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens u Sachanlagen</b>	<b>-245.916,37</b>	<b>-243.499,87</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-57.039,02</b>	<b>-62.860,38</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögen</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-159.428,22</b>	<b>-187.139,67</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-1,58</b>	<b>-1,58</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>294.587,98</b>	<b>-242.854,65</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>-48.029,36</b>	<b>-33.200,48</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>246.558,62</b>	<b>-276.055,13</b>
<b>Einstellung/Entnahme aus den Ergebnisrücklag</b>	<b>-200.000,00</b>	<b>276.055,13</b>
<b>BILANZGEWINN/-VERLUST</b>	<b>46.558,62</b>	<b>0,00</b>

**A N H A N G**

**zum Jahresabschluss  
der Sodener Baugenossenschaft eG  
Bad Soden am Taunus  
für das Geschäftsjahr 2020**

**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               | 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 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.

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** € 363.000,00

davon

- aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 25.000,00  
(Vorjahr 2019: Einstellung/Entnahme € 0,00)

**Bauerneuerungsrücklage**

€ 1.153.816,86

davon

- im Geschäftsjahr eingestellt: € 175.000,00  
(Vorjahr 2019: Entnahme € 276.055,13)

**andere Ergebnisrücklagen**

€ 1.267.059,52

davon

- Bilanzgewinn 2019 in 2020 eingestellt/entnommen: € 0,00  
(Vorjahr 2019: Einstellung € 71.315,53)

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		
	€	€	€	€	€	
<b>Anleihen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	5.387.364,01	342.626,12	1.270.547,70	3.774.190,19	5.387.364,01	GPR
Vorjahr	5.561.231,00	173.470,00	1.493.019,00	3.894.742,00	5.561.231,00	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	604.347,04	8.258,13	33.033,32	563.055,59	604.347,04	GPR
Vorjahr	612.605,37	8.258,13	33.033,32	571.313,92	612.605,37	
<b>erhaltene Anzahlungen</b>	390.045,71	386.267,24	3.778,47	0,00	0,00	
Vorjahr	396.475,94	395.895,94	580,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	3.778,47	3.778,47	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	502,33	502,33	0,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichk. Lieferungen u. Leistung</b>	39.272,07	39.272,07	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	68.323,76	68.323,76	0,00	0,00	0,00	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	18.042,05	18.042,05	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	7.015,05	7.015,05	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	6.442.849,35	798.244,08	1.307.359,49	4.337.245,78	5.991.711,05	
Vorjahr	6.646.153,45	653.465,21	1.526.632,32	4.466.055,92	6.173.836,37	

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**

Mitgliederbestand am 31.12.2019

478

2.314

Zugänge im Geschäftsjahr 2020

15

134

Abgänge im Geschäftsjahr 2020

16

93

Mitgliederbestand am 31.12.2020

477

2.355

Das **gezeichnete Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr von € 358.670,00 auf € 365.025,00 um € 6.355,00 erhöht. 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 € 4.013,39 zum 31.12.2020 vor dem Anlagevermögen ausgewiesen (gem. § 337 Abs. 1 Satz 3 HGB).

Die **Haftsumme** der verbleibenden Mitglieder beträgt € 73.935,00 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 155,00 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

04.09.2022

Morath, Anette

31.07.2021

#### 2. Aufsichtsrat = 5 Mitglieder

#### bis zur Entlastung für das GJ

Wolenik, Sylvia

- Aufsichtsratsvorsitzende -

2021

Otters, Frank

- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

2022

Klemke, Heike

2020

Ullmann, Manuela

2022

Elzenheimer, Gerd

2022

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den **Bilanzgewinn** von € 46.558,62 in die anderen Ergebnismittel einzustellen.

**Bad Soden, den 31.12.2020**

03.11.2021

#### 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 19.01.2021 wurden turnusgemäß drei Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Frau Manuela Ullmann, Herr Gerd Elzenheimer und Herr Frank Otters schieden satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Mitgliederversammlung 2023 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 Frank Otters. 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 2020 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 2020 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 2020.

**Bad Soden, den 03.11.2021**

**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](mailto:kontakt@sodener-baugenossenschaft.de)

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