

# Sodener Baugenossenschaft eG

Geschäftsbericht 2021



Mitglied des Verbandes

**Die Wohnungswirtschaft**  
südwest



## **GESCHÄFTSJAHR 2021**

**Bericht des Vorstandes..... 3**

**Bilanz 2021 ..... 10**

**Bericht des Aufsichtsrates..... 17**

# 1 Bericht des Vorstandes

## Rahmenbedingungen

### Ökonomische Rahmenbedingungen Deutschland und Hessen

Das weltweite Wirtschaftsgeschehen wird unverändert durch das Coronavirus (COVID-19) sowie seit dem 24.02.2022 auch durch den auf die Ukraine begonnenen russischen Angriff beeinflusst.

Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Im Vergleich der Bruttowertschöpfung 2021 gegenüber 2020, wird die stabilisierende Funktion des Grundstücks- und Wohnungswesens deutlich. Denn lediglich im Baugewerbe (+ 3,3 %), im Bereich Information und Kommunikation (+ 2,3 %) und in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+ 0,6 %) konnte das Vorkrisenniveau übertroffen werden. Alle anderen Wirtschaftsbereiche liegen weiterhin unter dem Vorkrisenniveau

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Hessen im Dezember 2021 4,6 % (Dezember 2020: 5,4 %). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus.

Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Die Wohnungswirtschaft scheint insgesamt gut durch die Krise gekommen zu sein. Durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen sind größere Mietausfälle ausgeblieben. Ausnahmen waren hier jedoch Gewerbebestände. Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind.

## **Wohnungsmarkt Bad Soden**

Während die Kaufpreise seit dem Beginn der Corona-Pandemie noch einmal gestiegen sind, wird ein weitestgehend stabiler Vermietungsmarkt beobachtet.

Ein Großteil der – wenngleich moderaten – Preissteigerungen betrifft insbesondere die Spitzenmieten in den beliebten Lagen und im Neubausektor. Mit zunehmender Nähe zu Frankfurt liegt die Schwerpunktmiete in Friedrichsdorf, Steinbach, Schwalbach und Sulzbach bei 10 Euro und in Bad Soden, Hofheim und Kronberg bei deutlich über 12 Euro pro Quadratmeter.

Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen sogar noch überschritten.

Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,88 € 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 2021 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 2021. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war nach wie vor hoch.

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich die Umsatzerlöse aus den Sollmieten von T€ 1.136 auf T€ 1.154 erhöht.

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 profitieren in 2021 von der umsichtigen und langfristigen Energieeinkaufspolitik. Dies wird auch im laufenden und kommenden Geschäftsjahr so bleiben.

## **Projekte**

Es wurden 13 Wohnungswechsel mit den notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Acht Wohnungen wurden teilweise, fünf Wohnungen vollständig saniert.

Eine Wohnung wurde an bestehende Zentralheizung angeschlossen

Für das Geschäftsjahr 2022 sind Treppenhaussanierungen in der Max-Baginski-Str. 31 bis 33a eingeplant.

## **Wirtschaftliche Lage des Geschäftsjahres 2021**

Das Anlagevermögen beträgt 89,11% (Vorjahr 90,22) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Verminderung des Anlagevermögens um rund 235 T€ ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Abschreibungen weitaus höher als die erfolgten Investitionen ausfielen.

Wesentliche Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie flüssige Mittel. Die Erhöhung zum Vorjahr um rund 92 T€ ergibt sich hauptsächlich durch den Zuwachs unserer Bankguthaben.

Die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals in Höhe von rund 352 T€ im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den weiterhin hohen planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel.

Das Eigenkapital hat sich um rund 219 T€ erhöht, die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 36,0 % (Vorjahr 33,2%).

Die Finanzlage der Genossenschaft stellt sich auch im Geschäftsjahr 2021 unverändert positiv dar.

Während des gesamten Geschäftsjahres 2021 war die Liquidität gesichert. Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft Ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2022 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 235 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der

Instandhaltungskosten. Diese haben sich im Geschäftsjahr von T€ 266,1 auf T€ 381,0 erhöht.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 219.665,68 (Vorjahr: Jahresüberschuss € 246.558,62)

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der Mietanpassungen in den Bestandswohnungen nach umfangreichen Modernisierungen sowie Neuvermietungen die Umsatzerlöse angestiegen.

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

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 187,8.

## **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. Mietausfallrisiken werden durch ein engmaschiges, außergerichtliches Mahnverfahren, das aus Anschreiben, E-Mail, Telefon- und persönlichen Gesprächen in der Geschäftsstelle beruht, minimiert.

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

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt ist maßgeblich abhängig von den geldpolitischen Entscheidungen der EZB. Die stark gestiegene Inflationsrate sowie die hohen Materialkosten- und Lohnsteigerungen und die gestiegenen Energiepreise werden hauptsächlich durch die Unterbrechung der globalen Lieferketten sowie den Ukrainekrieg hervorgerufen. Aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis werden all diese Faktoren von uns permanent beobachtet.

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**

Das Geschäftsjahr 2021 war im Wesentlichen noch geprägt von der Corona-Krise. Die Wohnungswirtschaft hatte sich im Verlauf des Jahres mit Bauzeitverzögerungen arrangiert und musste sich speziell zum Jahresende mit massiv anziehenden Preisen auseinandersetzen.

Diese ohnehin schon herausfordernde Situation wurde durch den russischen Angriff auf die Ukraine vom 24.02.2022 in hohem Maß verschärft.

Globale Lieferketten sind seit diesem Zeitpunkt noch stärker gestört und teilweise komplett unterbrochen.

Preise für Roh- und Baustoffe sowie Energie sind dadurch explodiert.

Die Kapitalmärkte haben auf diese Inflation bereits mit steigenden Zinsen reagiert.

Handwerker und Baufirmen können aufgrund der zum Teil täglich extrem schwankenden Einkaufspreise Konditionen nur sehr kurzfristig halten.

Im Augenblick wirken also besonders viele Unsicherheiten auf die Wohnungswirtschaft ein. Planungssicherheit und Unternehmenskontinuität weichen dem Zuwarten, Verschieben, Umplanen oder Absagen von Wohnprojekten.

Zu erwarten ist dennoch weiterhin eine hohe 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.

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.

Dem positiven Trend bei den Erträgen steht allerdings auf der Kostenseite die zukünftige Notwendigkeit größerer Investitionen in die Energieeffizienz und die Heizsysteme unserer Gebäude gegenüber.

Angesichts der extremen Preissteigerungen bei allen Energiearten sowie des absehbaren Endes der Gasheizungstechnik werden neue Lösungen und vermutlich hohe Investitionen in diesem Bereich erforderlich. Zu nennen sind hierbei die Aufdopplung vorhandener Fassadendämmungen, vermehrte Dämmung von Kellerdecken, Dächern und Dachböden sowie die Implementierung neuer Heizsysteme (Wärmepumpen, ggf. in Kombination mit Photovoltaik und Solarthermie) und u. U.

Niedertemperatur-Wärmeverteilungstechniken, wie Fußboden- und Deckenheizungen oder auch neue Heizkörper mit größeren Oberflächen.

Diesen technischen Herausforderungen wollen wir uns in den kommenden Jahren stellen.

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind kurz- und mittelfristig nicht erkennbar. Erlösschmälerungen verursacht durch temporär Instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände belasten weiterhin das Jahresergebnis im Berichtsjahr. Sie befinden sich auch weiterhin auf einem hohen Niveau. Materialengpässe, hohe Preissteigerungen der ausführenden Handwerksunternehmen und die Unterbrechungen von Lieferketten werden das Jahresergebnis belasten.

Zinsrisiken haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben und sind kurz- und mittelfristig nicht erkennbar.

## 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)	2021
	F. Otters (Bau- und Wohnungsausschuss)	2022
	M. Ullmann (Schriftführerin, Finanzausschuss)	2022
	H. Klemke (stellvertretende Schriftführerin, Finanzausschuss)	2023
	G. 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 dem gesamten Aufsichtsrat für dessen Unterstützung 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 31.10.2022**

### **Der Vorstand**



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

**Bilanz 2021**

<b>AKTIVA</b>	Geschäftsjahr 2021 EUR	Geschäftsjahr 2020 EUR
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile davon eingefordert: 1.938,39	<b>1.938,39</b>	<b>4.013,39</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>8.490.513,97</b>	<b>8.725.866,20</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	1,00
II. Sachanlagen	8.490.412,97	8.725.765,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.474.592,25	8.703.738,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	15.708,72	21.914,56
Bauvorbereitungskosten	112,00	112,00
III. Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>1.030.281,62</b>	<b>939.694,07</b>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	395.237,03	375.549,74
Noch nicht abgerechnete Betriebs- kosten	394.621,20	374.318,08
Andere unfertigen Leistungen	615,83	1.231,66
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	19.628,48	21.829,68
Forderungen aus Vermietung	8.583,83	18.115,05
Sonstige Vermögensgegenstände	11.044,65	3.714,63
III. Flüssige Mittel	615.416,11	542.314,65
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	615.416,11	542.314,65
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>5.199,61</b>	<b>1.792,81</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>9.527.903,59</b>	<b>9.671.366,47</b>

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
	2021 EUR	2020 EUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>3.427.525,68</b>	<b>3.208.790,00</b>
<b>I. Geschäftsguthaben</b>	<b>377.425,00</b>	<b>378.355,00</b>
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	2.170,00	3.565,00
der verbleibenden Mitglieder	367.505,00	365.645,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.750,00	9.145,00
<b>II. Ergebn isrücklage</b>	<b>3.005.435,00</b>	<b>2.783.876,38</b>
Gesetzliche Rücklage	388.000,00	363.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.303.816,86	1.153.816,86
Andere Ergebn isrücklagen	1.313.618,14	1.267.059,52
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>44.665,68</b>	<b>46.558,62</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>6.080.646,89</b>	<b>6.442.849,35</b>
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	5.043.790,52	5.387.364,01
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	596.088,71	604.347,04
III. Erhaltene Anzahlungen	378.808,43	390.045,71
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.450,25	3.778,47
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.923,10	39.272,07
VI. Sonstige Verbindlichkeiten	11.585,88	18.042,05
1. davon aus Steuern	3.361,28	4.284,25
2. davon im Rahmen sozialer Sicherheit	1.703,94	4.205,73
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.731,02</b>	<b>2.727,12</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>9.527.903,59</b>	<b>9.671.366,47</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung 2021**

	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.514.819,39</b>	<b>1.493.754,58</b>
aus der Hausbewirtschaftung	1.514.819,39	1.493.754,58
<b>Erhöhung d. Bestandes an Unfertigen Leistungen</b>	<b>20.504,42</b>	<b>16.342,68</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>950,00</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>5.403,96</b>	<b>21.298,88</b>
<b>Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>-737.694,07</b>	<b>-593.811,77</b>
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-737.694,07	-593.811,77
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>803.033,70</b>	<b>938.534,37</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-176.124,78</b>	<b>-181.567,20</b>
Löhne und Gehälter	-143.874,05	-147.235,40
soziale Abgaben	-32.250,73	-34.331,80
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögen: Sachanlagen</b>	<b>-243.677,31</b>	<b>-245.916,37</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-67.318,04</b>	<b>-57.039,02</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-58.071,95</b>	<b>-159.428,22</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-1,58</b>	<b>-1,58</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>257.846,04</b>	<b>294.587,98</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>-38.180,36</b>	<b>-48.029,36</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>219.665,68</b>	<b>246.558,62</b>
<b>Einstellung/Entnahme aus den Ergebnisrücklagen</b>	<b>-175.000,00</b>	<b>-200.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN/-VERLUST</b>	<b>44.665,68</b>	<b>46.558,62</b>

**A N H A N G**

**zum Jahresabschluss  
der Sodener Baugenossenschaft eG  
Bad Soden am Taunus  
für das Geschäftsjahr 2021**

**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 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** € 388.000,00

davon

- aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 25.000,00  
(Vorjahr 2020: Einstellung € 25.000,00)

**Bauerneuerungsrücklage**

€ 1.153.816,86

davon

- im Geschäftsjahr eingestellt: € 150.000,00  
(Vorjahr 2020: Einstellung € 175.000,00)

**andere Ergebnisrücklagen**

€ 1.313.618,14

davon

- Bilanzgewinn 2020 in 2021 eingestellt: € 46.558,62  
(Vorjahr 2020: Einstellung/Entnahme: € 0,00)

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			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
<b>Anleihen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>5.043.790,52</b>	<b>320.554,08</b>	<b>1.297.983,21</b>	<b>3.425.253,23</b>	<b>5.043.790,52</b>	GPR
Vorjahr	5.387.364,01	342.626,12	1.270.547,70	3.774.190,19	5.387.364,01	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>596.088,71</b>	<b>8.258,13</b>	<b>33.033,32</b>	<b>554.797,26</b>	<b>596.088,71</b>	GPR
Vorjahr	604.347,04	8.258,13	33.033,32	563.055,59	604.347,04	
<b>erhaltene Anzahlungen</b>	<b>378.808,43</b>	<b>373.358,18</b>	<b>5.450,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	390.045,71	386.267,24	3.778,47	0,00	0,00	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>5.450,25</b>	<b>5.450,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	3.778,47	3.778,47	0,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichk. Lieferungen u. Leistu</b>	<b>44.923,10</b>	<b>44.923,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	39.272,07	39.272,07	0,00	0,00	0,00	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>11.585,88</b>	<b>11.585,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	18.042,05	18.042,05	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.080.646,89</b>	<b>764.129,62</b>	<b>1.336.466,78</b>	<b>3.980.050,49</b>	<b>5.639.879,23</b>	
Vorjahr	6.442.849,35	798.244,08	1.307.359,49	4.337.245,78	5.991.711,05	

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  
als Hausmeister, Gartenarbeiter usw.

1 Person  
10 Personen

**Mitgliederbewegung**

Mitgliederbestand am 31.12.2020  
Zugänge im Geschäftsjahr 2021  
Abgänge im Geschäftsjahr 2021  
Mitgliederbestand am 31.12.2021

**Mitglieder**

477  
10  
14  
473

**Anteile**

2.355  
93  
77  
2.371

Das **gezeichnete Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr von € 365.025,00 auf € 367.505,00 um € 2.480,00 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 € 1.908,39 zum 31.12.2020 vor dem Anlagevermögen ausgewiesen (gem. § 337 Abs. 1 Satz 3 HGB).

Die **Haftsumme** der verbleibenden Mitglieder beträgt € 73.315,00 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 620,00 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 -

2021

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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 219.665,68 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden € 25.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 175.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den **Bilanzgewinn** von € 44.665,68 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

**Bad Soden, den 31.12.2021**

31.10.2022

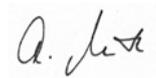
### Der Vorstand



Cornelia Bonnmann



Matthias Köhler



Anette Morath

## Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 09.12.2021 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 Heike Klemke 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.

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung und Lage der Genossenschaft umfassend informiert.

Neben den rein betriebswirtschaftlichen Daten und Fakten erhielt der Aufsichtsrat auch Einblick in laufende und zukünftige Projektplanungen.

Der Aufsichtsrat ist seinen Pflichten aus dem Genossenschaftsgesetz voll umfänglich nachgekommen und konnte keinerlei Beanstandungen feststellen.

Bilanz, Inventar, Jahresabschluss und Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und einstimmig gebilligt. Er erteilt dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns seine Zustimmung und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zu genehmigen, der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Der Dank des Aufsichtsratsvorsitzenden gilt im Namen des gesamten Aufsichtsrates den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021.

Weiterhin gilt der Dank auch allen Mitgliedern, die unsere Genossenschaft in der Verfolgung Ihres Auftrages und Ihrer Ziele unterstützt haben.

**Bad Soden, den 31.10.2022**

**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)