

Generalversammlung 2023

am Mittwoch, 12. Juli 2023
um 18.00 Uhr

der



Froelichstr. 5

87616 Marktoberdorf

Vorwort zu den Geschäftsjahren 2022 / 2023

Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf eG setzt sich aus den drei Mitgliedern Robert März (Geschäftsführer und hauptamtliches Vorstandsmitglied) und den beiden nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern David Blömeke und Markus Zendath zusammen.

Wie auch im Geschäftsjahr zuvor haben sich für unsere Genossenschaft bisher zum Ausklang der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine keine großen Risiken bei der Geschäftsentwicklung und des allgemeinen Geschäftsverlaufes ergeben. Es ergaben sich keine größeren Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und die notwendigen Materialien und Aufträge wurden frühzeitig bestellt – noch zu moderaten Preisen. Ebenso entstanden erneut keine größeren Mietausfälle und Abschreibungen. Diese befinden sich im Kalenderjahr 2022 weiterhin auf sehr niedrigem Niveau und auch im laufenden Wirtschaftsjahr sind bisher keine Risiken im größten Geschäftsfeld, der Vermietung der eigenen Objekte, zu verzeichnen. Dies ist sicherlich auch darauf zurück zu führen, dass sich keine fremdvermieteten Geschäftsimmobilien im Bestand der Genossenschaft befinden. Der Vorstand beobachtet weiterhin fortlaufend die aktuelle Entwicklung und wird bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken gegensteuern.

Auch im Kalenderjahr 2023 sind derzeit bei den finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren für die Genossenschaft, auf Basis der Unternehmensplanung, keine größeren Auswirkungen im Rahmen der erfolgten erneut soliden Finanz- und Liquiditätsplanung gegeben. Es werden erneut im laufenden Kalenderjahr umfangreiche Investitionen in die vorhandenen Bestandsimmobilien vorgenommen. Dies spiegelt ebenfalls die fünfjährige Mehrjahresplanung dar. Selbst unter der Annahme von Worst-Case-Szenarien ist eine uneingeschränkte Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft und Ausweisung eines positiven Jahresüberschusses gewährleistet. Eine solide Grundlage und „gute“ Ertragslage, attestierte auch im vierten Jahr in Folge der Wirtschaftsprüfer, im Rahmen der gesetzlichen Prüfung.

Die Wohnungsbaugenossenschaft steht als kleine Genossenschaft weiterhin auf wirtschaftlich soliden Füßen und wird auch keinen Mieter aufgrund evtl. persönlicher finanzieller Probleme, welche aus der Pandemie begründet sind, im Stich lassen. Es werden weiterhin gemeinsame sinnvolle Lösungen für die Mitglieder gesucht. Grundsätzlich sieht sich der Vorstand weiterhin, zum Schutz des Vermögens der Genossenschaft, in gewohnter Weise verpflichtet und wird die notwendigen Maßnahmen anwenden.

Nachdem die Besetzung der WEG-Verwalter-Stelle nicht adäquat nach zu besetzen war, erfolgte die finale Einstellung des Geschäftsbereiches der WEG-Verwaltung zum Jahresende 2022. Nicht betroffen hiervon ist derzeit die klassische Mietverwaltung für Objekteigentümer, die uneingeschränkt weitergeführt wird und auch neue Objekte übernommen werden.

Der Vorstand verfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022, wie auch die vielen Jahre zuvor, eine auf Sicherheit und Verlässlichkeit ausgerichtete Unternehmensstrategie. Die Ertragslage ist solide jährlich gefestigt, bei umfangreicher Investitionsquote in den Immobilienbestand. Die kontinuierliche Verbesserung des Eigenkapitals erfolgt durch einen moderaten Anstieg des Geschäftsguthabens und der voraussichtlichen Zuweisung in die Ergebnisrücklagen und einer ggf. noch anteiligen Verwendung des Bilanzgewinns mit Genehmigung durch die Generalversammlung.

Die Betriebskosten der Mieter für das Kalenderjahr 2022 unserer eigenen Objekte – mit Ausnahme der noch ausstehenden WEG-Abrechnungen durch die Drittverwalter, sind bereits seit Ende März 2023 wieder vollständig abgerechnet.

Der Vorstand konnte auch im Geschäftsjahr 2022 die „zweite Miete“ mit den Nebenkosten auf einem sehr günstigen Niveau halten, auch weil vorausschauend die Warmwasser- und Heizungskosten bei fast allen Häusern mit zentraler Beheizung durch sehr günstige Gaskonditionen längerfristig bis zum Ende Kalenderjahr 2024 abgesichert wurden. Zudem fand in den Abrechnungen auch die Berücksichtigung der Dezember-Sofort-Hilfe statt. Dadurch konnten bei den Abrechnungen im Kalenderjahr 2023 an fast alle Mieter ein Guthaben für das Vorjahr ausbezahlt werden. Die neuen Vorauszahlungswerte wurde so angepasst, dass sich auch im Folgejahr möglichst keine Nachzahlungen aus den Abrechnungen resultieren.

Aus organisatorischer Sicht wurden diverse Projekte umgesetzt bzw. sind in Vorbereitung:

Die Generalsanierung des Gebäudekomplexes Saliterstraße 31-35 wurde im ersten Quartal 2023 abgeschlossen und die vollständige Vermietung der 12 Wohnungen ist zum 01.04.2023 erfolgt.

Weitergehend wurden beim Objekt Memminger Str. 2 / Eichenweg 1 das Dach saniert. Die Heelstraße 1 / Karl-Keßler-Str. 1 wurde als letztes Objekt von Einzelgasthermen auf Zentralversorgung mit entsprechenden Übergabestationen in den Wohnungen umgestellt. In weiteren Objekten wurden die veralteten Heizkessel durch neue Gas-Brennwertanlagen mit zukunftsfähigen Pufferspeicher- und Frischwassermodulen ersetzt, dies wird im Kalenderjahr 2023 mit sieben Heizungsanlagen incl. hydraulischer Abgleiche final abgeschlossen. Mehrere Einzelwohnungen wurden je nach Anfall umfassend generalsaniert. Diverse Außenanlagen und Gartengestaltungen, sowie die Schaffung neuer Stellplätze wurden zudem mit noch weiteren Maßnahmen umgesetzt.

Die Bilanzerstellung sowie die Durchführung der gesetzlichen Prüfung und die satzungsgemäße Generalversammlung im ersten Halbjahr des Kalenderjahres 2022 sind in den gesetzlichen Fristen erfolgt bzw. geplant. Dies war erneut nur durch ein motiviertes Team in der Geschäftsstelle möglich. Der Vorstand bedankt sich nicht nur bei den Kolleginnen der Verwaltung, sondern auch bei unseren Mitarbeitern des Regiebetriebes und den Reinigungskräften für das erbrachte Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Aus organisatorischer Sicht wurden gesetzliche Neuerungen und Vorgaben geprüft und ggf. soweit notwendig umgesetzt und angewandt. Alle notwendigen Anmeldungen zur Grundsteuer sind im Kalenderjahr 2022 fristgerecht erfolgt.

Der Vorstand bedankt sich auch bei allen Aufsichtsratsmitgliedern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung. Turnusgemäß mit Ablauf der Generalversammlung 2023 scheidet die beiden Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herr Thomas Schneider und Herr Reinhold Vetter, aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Nachdem sich beide bisherigen Aufsichtsräte für eine erneute Kandidatur bereit erklärt haben, würden sich die Vorstandskollegen freuen, wenn durch deren Wiederwahl die Zukunft der Genossenschaft weiterhin gemeinsam für weitere drei Jahre gestaltet werden kann.

Ein Schwerpunktthema der kommenden Jahre wird die noch weitere Verbesserung des Immobilienbestandes, an die künftigen energetischen Anforderungen im Rahmen der voraussichtlich sehr umfangreichen gesetzlichen Vorgaben, sein. Im Rahmen der Beteiligung des Vermieters an der CO₂-Steuer, bei den Heiz-Warmwasserkosten ab dem Kalenderjahr 2023 werden auf Basis der Verbrauchszahlen des Kalenderjahres 2022 bewertet, daraus wird sich eine voraussichtliche Kostenbeteiligung der Genossenschaft zum Start in Höhe von ca. T€ 6,0 bis 8,0 ergeben. Diese ist bei der Jahresplanung für das Kalenderjahr 2023 entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund gesetzlicher Neuerungen haben die Gremien einen Vorschlag zur Neufassung der aktuellen Satzung aus dem Kalenderjahr 2009 miteinander abgestimmt. Der Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand orientiert sich an der aktuellen Mustersatzung des genossenschaftlichen Verbandes mit zum Teil auch rechtlich notwendigen Anpassungen, behält aber diverse Besonderheiten bei, welche bei der bisherigen Satzungsausgestaltung vorhanden waren. Die Mitglieder können sich im Vorfeld der Generalversammlung über die umfassende Neufassung der Satzung eingehend informieren. Die Änderungen sollen in der Generalversammlung 2023 erörtert und mit der notwendigen $\frac{3}{4}$ Mehrheit beschlossen werden.

Auch in diesen weiterhin noch schwierigen Zeiten mit den noch vorhandenen Nachwirkungen der Pandemie und des andauernden Krieges in der Ukraine gilt, aufgrund der soliden Finanz- und Liquiditätsplanung des Vorstandes, folgende Prämisse:

Die weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft im Rahmen der Vorgaben der Satzung wird geprägt sein durch umfangreiche Investitionen in die vorhandenen Bestandsobjekte im Rahmen der bilanziellen Möglichkeiten, Stärkung des Eigenkapitals und kontinuierlicher Entschuldung der Genossenschaft. Dies weiterhin unter der Prämisse und dem Gebot der Vorsicht, für einen dauerhaften und eigenständigen Fortbestand der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf eG.

Marktoberdorf, 02.06.2023

Der Vorstand

Robert März
geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

David Blömeke
Vorstandsmitglied

Markus Zendath
Vorstandsmitglied

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2022

**Wohnungsbaugenossenschaft
Marktoberdorf eG**

**Froelichstr. 5
87616 Marktoberdorf**

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u>€</u> | <u>€</u> |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 284,00 | 832,73 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 14.230.386,10 | 14.074.267,73 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 167.259,47 | 176.037,99 |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen | 258.207,00 | 318.476,00 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | <u>40.948,60</u> | 35.503,54 |
| | 14.696.801,17 | |
| III. Finanzanlagen | <u>375,00</u> | <u>375,00</u> |
| | 14.697.460,17 | 14.605.492,99 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Vorräte | | |
| Unfertige Leistungen | 573.514,79 | 589.287,35 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 8.178,99 | 2.275,68 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>286.081,13</u> | 159.782,04 |
| | 294.260,12 | |
| III. Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 165.080,96 | 845.739,08 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 22.683,20 | 22.990,84 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | <u>59.894,36</u> | <u>60.671,47</u> |
| | <u>82.577,56</u> | |
| | <u>15.812.893,60</u> | <u>16.286.239,45</u> |

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

| | 31.12.2022 € | 31.12.2021 € |
|--|----------------------|----------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | |
| I. Geschäftsguthaben | | |
| 1. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 21.400,00 | 25.800,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 495.000,00 | 490.000,00 |
| - rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 0,00 (Vorjahr: € 200,00) | | |
| | 516.400,00 | |
| II. Kapitalrücklage | 4.716,00 | 4.716,00 |
| III. Ergebnisrücklagen | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 750.000,00 | 750.000,00 |
| 2. Andere Ergebnisrücklagen | 3.780.000,00 | 3.390.000,00 |
| - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 10.000,00) | | |
| - davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: € 390.000,00 (Vorjahr: € 0,00) | | |
| | 4.530.000,00 | |
| IV. Gewinnvortrag | 6.916,03 | 4.082,53 |
| V. Jahresüberschuss | 271.945,01 | 392.833,50 |
| | 5.329.977,04 | 5.057.432,03 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| Sonstige Rückstellungen | 85.591,36 | 103.875,77 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 9.458.856,50 | 10.197.960,99 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 161.834,75 | 179.942,99 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 679.481,00 | 616.379,75 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 0,00 | 2.874,19 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 55.374,35 | 93.445,06 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 36.808,67 | 30.133,57 |
| - davon aus Steuern: € 11.697,20 (Vorjahr: € 10.317,31) | | |
| | 10.392.355,27 | |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 4.969,93 | 4.195,10 |
| | 15.812.893,60 | 16.286.239,45 |

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2022

| | 2022 € | 2021 € |
|---|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 2.568.468,12 | 2.533.986,47 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 45.692,52 | 101.696,65 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 230.355,55 | 228.908,01 |
| | 2.844.516,19 | |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | -15.772,56 | 37.174,62 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 127.177,48 | 105.591,56 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 87.238,12 | 130.310,72 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -1.350.570,31 | -1.334.738,67 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -6.969,63 | -9.794,75 |
| | -1.357.539,94 | |
| Rohergebnis | 1.685.619,29 | 1.793.134,61 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -463.184,71 | -463.650,52 |
| b) Soziale Abgaben | -102.898,84 | -106.055,97 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -545.259,77 | -529.680,83 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -133.113,44 | -124.175,38 |
| 9. Erträge aus Finanzanlagen | 7,50 | 7,50 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0,42 | 0,00 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -127.090,07 | -134.400,54 |
| Ergebnis nach Steuern | 314.080,38 | 435.178,87 |
| 12. Sonstige Steuern | -42.135,37 | -42.345,37 |
| Jahresüberschuss | 271.945,01 | 392.833,50 |

Mitglieder des Vorstandes

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Robert März | geschäftsführender Vorstand |
| David Blömeke | Rechtsanwalt, Geschäftsführer |
| Markus Zendath | selbständiger Unternehmer |

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | |
|---|---|
| Thomas Schneider Vorsitzender | Sparkassenangestellter diplomierter Bankbetriebswirt (Bankakademie) |
| Reinhold Vetter stellv. Vorsitzender | Geschäftsführer |
| Gudrun Ciciriello | Hausfrau |
| Wolfgang Hannig | selbständiger Kaufmann 2. Bürgermeister |
| Heike Seydler | Angestellte im öffentlichen Dienst |

Mitgliederbewegungen 2022

| | |
|----------------|-----------|
| Bestand 01.01. | 642 |
| Zugang | 21 |
| <u>Abgang</u> | <u>31</u> |
| Bestand 31.12. | 632 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 5.000,00 erhöht.

Gesetzlicher Prüfungsverband

Gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstr. 7, 80539 München.

Bericht des Vorstandes **zum Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2022**

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind weiterhin sehr solide geordnet. Die langfristigen Anlagen sind durch Eigenkapital und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Die finale Aktivierung der Darlehen im Rahmen der Finanzierung des Sanierungsobjektes Saliterstraße 31-35 sind erfolgt. Der Darlehensbestand ist mit langfristigen Zinsvereinbarungen ausgestattet. Die überschaubaren Zinsabläufe in den kommenden 3-4 Jahren, werden im Rahmen des gestiegenen Zinsniveaus sicherlich auf Grund der guten Ratingbewertungen der Genossenschaft mit attraktiven Konditionen wieder verlängert werden.

Wohnwirtschaftliche Leistungen

Die Tätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Berichtsjahr

- auf die Bewirtschaftung des eigenen Mietshausbesitzes mit 378 Wohnungen im Berichtsjahr, sowie den Verwaltungsgebäuden zur betrieblichen Nutzung
- Instandhaltung und Modernisierung der Mietshäuser und Garagen
- die Hausverwaltung für 7 Wohnungseigentümergeinschaften mit 129 Wohn- und Gewerbeeinheiten und die Mietverwaltung von 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Der Vorstand hatte sich auch im Kalenderjahr 2022 folgende, wichtigste Ziele - wie in den Vorjahren – als Grundlage seiner Arbeit definiert:

- Langfristige Sicherung und Eigenständigkeit der Genossenschaft
- Vollvermietung
- Langfristig verträgliche Mieten zu berechnen
- Umfangreiche Investitionen in die vorhandenen Bestandsobjekte im Rahmen der bilanziellen Möglichkeiten bei solider Finanz- und Liquiditätsplanung

Vermietungssituation

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft lässt sich bei einem Mieterwechsel aufgrund der guten Rahmenbedingungen in der Kreisstadt weiterhin gut vermieten, es besteht ein massiver Nachfrageüberhang. Bei älteren, gering modernisierten Wohnungen ist die Vermietung etwas schwieriger, diese werden aber i.d.R. bei Neuvermietungen umfassend bzw. komplett saniert.

Die Fluktuationsrate betrug 6,6 % (Vorjahr: 6,3 %).

Die Mietausfallquote betrug 3,0 % (Vorjahr 2,7 %) ist aber fast vollständig geprägt durch die Erlösschmälerungen im Rahmen der Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Dies spiegelt auch der äußerst niedrige Anteil der Mietforderungen zum Stichtag 31.12.2022 mit 0,3 % wider.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 0,8 % (Vorjahr 0,3 %) = 3 Leerstände.

Wohnungsverkäufe

Im Kalenderjahr 2022 wurden erneut keine Wohnungen verkauft und ist auch derzeit in naher Zukunft nicht vorgesehen – es besteht auch keine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit dazu.

Instandhaltung / Bilanzielles

Für reine Instandhaltung/Modernisierung (reiner Aufwand ohne Aktivierungskosten) wurden im Jahr 2022 € 722.066,86 (Vorjahr € 720.143,50) aufgewendet, dem stehen Zuschüsse in Höhe von ca. TEUR 43,1 gegenüber.

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen im Durchschnitt € /m² 41,33 (2021: € /m² 38,96) und die jährlichen Erhaltungsinvestitionen betragen im Durchschnitt € /m² 64,68 (2021: € /m² 57,33), was weiterhin eine sehr gute Investitionsquote in den Bestand darstellt.

Die angefallenen Kosten für das Sanierungsobjekt Saliterstraße 31-35 wurden fast abschließend teilaktiviert, eine abschließende Aktivierung erfolgt nach Fertigstellung des Objektes im Kalenderjahr 2023. Im Zuge der Fertigstellung reduziert sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft um 3 Wohnungen. Im Rahmen der Umsetzung des Sanierungsobjektes wurden Wohnungen teilweise zusammengelegt und daher aus bisher 15 Wohnungen künftig nur noch 12 Wohnungen. Alle Wohnungen wurden zum 01.04.2023 vermietet.

Es wurde in 2022 kontinuierlich diverse Investitionsmaßnahmen an einzelnen Bestands- oder Eigentumswohnungen bzw. an Garagen- und Außenanlagen vorgenommen. Bei Mieterwechseln fanden bei entsprechender Notwendigkeit umfassende und grundlegende Sanierungen in diversen Wohnungen statt.

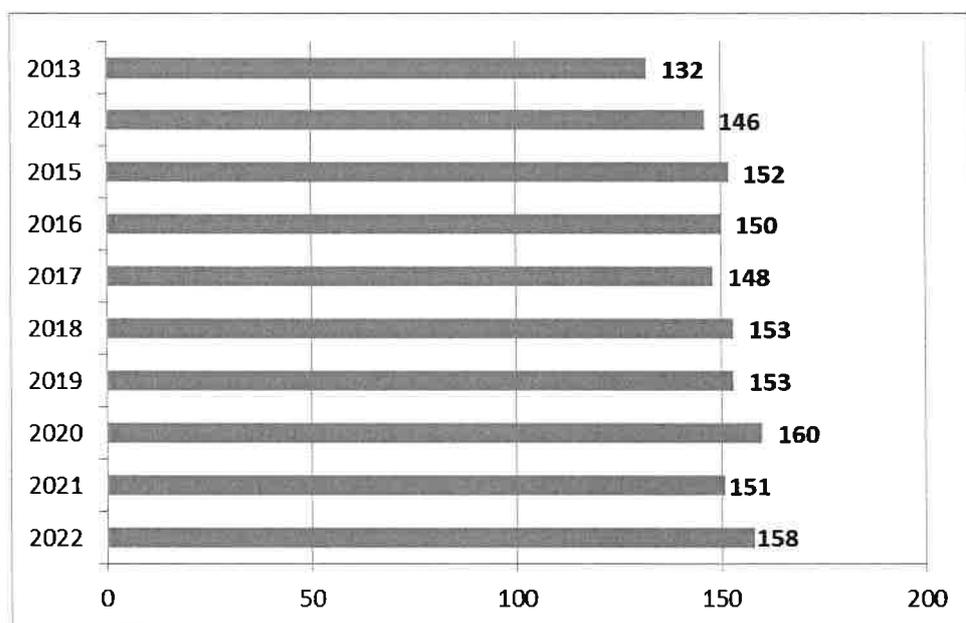
Rückstellungen, Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen wurden im Kalenderjahr den gesetzlichen Vorschriften und unter dem Gebot der Vorsicht berücksichtigt und in nicht mehr benötigten Bereichen aufgelöst. Allen maximal erkennbaren Risiken wurden bis zur maximalen Höhe Rechnung getragen. Im Rahmen der Bilanz 2022 beträgt der Gesamtbestand an Einzelwertberichtigungen lediglich € 5.602,69 - es erfolgten keine neuen Abschreibungen bei den Mietforderungen. Die Werte spiegeln eine bestmögliche Risikolage und solide Grundlage für das folgende Kalenderjahr dar.

Der Vorstand hat im Kalenderjahr 2022 Darlehens-Sondertilgungen in Höhe von T€ 176,5 vorgenommen und erhaltene bzw. beantragte Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen sind in den Bilanzzahlen berücksichtigt.

Wirtschaftliche Lage / Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Kalenderjahr 2022 von € 271.945,01 ist vor allem geprägt von folgenden Positionen im Vergleich zum Vorjahr:

- a) Konstante Personalkosten ./ T€ 3
- b) Hohes Investitionsvolumen für bauliche Instandhaltung / Modernisierung T€ 722 (Vorjahr T€ 720), ohne aktivierungspflichtige Investitionen, es stehen hierbei ca. TEUR 62 für BAFA-Zuschüsse gegenüber.
- c) Zinsaufwand erneut unter Vorjahresniveau ./ ca. T€ 8
2022: T€ 126,7 (Vorjahr T€ 134,4)
- d) Erhöhung der Sollmieten um T€ 22,0 aufgrund Umsetzung von neuer Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei öffentlich geförderten Objekten und Einzelwohnungen zu angepassten m²-Preisen.
- e) Normales, gutes Ertragsjahr bei den PV-Anlagen mit T€ 158,2 über dem Niveau Vorjahr:



- f) Normale Regelabschreibung bei Gebäuden, technischen Anlagen und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung.
- h) Die Reduzierung der Betriebskosten und die damit verbundene Reduzierung der unfertigen Leistungen ./ T€ 16

Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2022: € 2.844.516,19 (Vorjahr € € 2.864.591,13).

Jahresergebnis KJ 2022 – Bilanzkennzahlen – Ausblick

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 mit einem Jahresüberschuss 271.945,01 und Gewinnvortrag aus 2021 in Höhe von € 6.916,03 somit insgesamt € 278.861,04 die Einstellung von € 270.000,00 in die andere Ergebnissrücklage und einen Bilanzgewinn in Höhe von € 8.861,04 als Gewinnvortrag in das Geschäftsjahr 2023 vorzutragen.

Unter der Prämisse, dass die Generalversammlung dem Vorschlag vom Aufsichtsrat zur Verwendung des Jahresüberschusses folgt und in die Ergebnissrücklagen € 270.000,00 eingestellt werden, ergibt sich im Rahmen des erhöhten Geschäftsguthabens um € 5.000,00 der verbleibenden Mitglieder, erhöht sich das Eigenkapital zum 31.12.2022 auf T€ 5.330,0. Dies entspricht 33,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 31,1 %).

Vergleich Eigenkapital und Quote 2013: T€ 3.179,3 dies entsprach 21,9 %.

Die Eigenkapitalquote wird sich im Rahmen einer konsequenten Konsolidierung weiter moderat und konstant verbessern. Ein wichtiger Faktor ist weiterhin eine konzentrierte Modernisierung und konstante Instandhaltung des Objektbestandes, bei entsprechender Entschuldung in den Folgejahren.

Die gesamte wirtschaftliche Situation der Genossenschaft basiert auf soliden Werten und von den gesetzlichen Verbandsprüfern wurde die finanzielle Lage erneut mit „gut“ bewertet – was erstmalig im Kalenderjahr 2019 nach vielen Jahren der konsequenten Konsolidierung erreicht werden konnte.

Das geschäftsführende Vorstandmitglied und die nebenamtlichen Vorstandsmitglieder bedanken sich für das im letzten Jahr entgegengebrachte Vertrauen und schauen, aufgrund der in den letzten Jahren geschaffenen Grundlagen, – mit einem sehr optimistischen Blick in die Zukunft.

Marktoberdorf, 02.06.2023

Der Vorstand

Robert März
geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

David Blömeke
Vorstandsmitglied

Markus Zendath
Vorstandsmitglied

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und der Satzung der Genossenschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Arbeit des Vorstandes überwacht und beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die wirtschaftliche und finanzielle Lage und Entwicklung der Genossenschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik sowie über wichtige Entscheidungen informiert, sowie in zustimmungspflichtige Vorgänge eingebunden.

Die im Rahmen seiner satzungsgemäß wahrzunehmenden Obliegenheiten ist der Aufsichtsrat im Berichtsjahr in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand nachgekommen. Zudem fand eine konstituierende Sitzung im Anschluss der Generalversammlung des Kalenderjahres 2022 statt. Es ergaben sich hier keine Änderungen in der Verantwortung bzw. im Aufgabengebiet.

Der vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte bestellte Prüfungs- / und Bauausschuss hat im Kalenderjahr 2022 jeweils eine Ausschussprüfung durchgeführt und über das Ergebnis in beiden Gremien berichtet. Hierbei werden alljährlich neue Schwerpunktthemen gesetzt, die besonders detailliert untersucht werden. Bei allen Aufsichtsratsprüfungen ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde vom Aufsichtsrat uneingeschränkt gebilligt. Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf hat den vom Vorstand aufgestellten und vom Prüfungsverband geprüften Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 271.945,01 in seiner Sitzung vom 20.04.2023 zur Kenntnis genommen. Hierbei empfehlen beiden Gremien (Aufsichtsrat und Vorstand) unter Einbezug des Gewinnvortrages aus dem Kalenderjahr 2022 in Höhe von EUR 6.916,03 eine Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von EUR 270.000,00.

Der daraus resultierende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 8.861,04 soll auf das Kalenderjahr 2023 vorgetragen werden.

Die Generalversammlung ist terminiert für den 12.07.2023.

Den mündlichen Prüfungsbericht der Verbandsprüfer hat der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 02.06.2023 entgegengenommen und besprochen. Es ergaben sich keine Beanstandung und die Ertragslage wird als gut bewertet. Die betriebs-wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse sind geordnet. Beide Gremien sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben umfänglich nachgekommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Ferner ist vorgesehen im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung die bisherige Satzung den aktuellen rechtlichen Gegebenheiten anzupassen und dies in der Versammlung vorzustellen und im Anschluß über den vorbereiteten Entwurf abzustimmen/neuzufassen um auch langfristig rechtssicher für die Mitglieder erfolgreich sein zu können.

Marktoberdorf, 13.06.2023

Für den Aufsichtsrat

Thomas Schneider
Aufsichtsratsvorsitzender