

Generalversammlung 2025

am Mittwoch, 25. Juni 2025
um 18.00 Uhr

der



Froelichstr. 5

87616 Marktoberdorf

Vorwort zu den Geschäftsjahren 2024 / 2025

Mit dem Jahresabschluss 2024 blicken wir auf ein Jahr zurück, das für die Genossenschaft trotz zum Teil ungünstiger national und internationaler Rahmenbedingungen erneut und bisher im angelaufenen Kalenderjahr positiv verlaufen ist. Globale Krisen belasteten die letzten Jahre und aktuell die deutsche Wirtschaft und sorgten zunehmend für Unsicherheit. Die Inflation schwächte sich im Vergleich zu den drei vorangegangenen Jahren zwar ab, aber hohe Baukosten und Zinsen sowie der Fachkräftemangel stellten für uns als Genossenschaft, die vorrangig mit Bau- und Handwerksbetrieben zusammenarbeitet, weiterhin vor Herausforderungen. Hinzu kam eine unsichere Förderlandschaft, welche aber vorrangig den Neubau betraf und auch weiterhin betrifft. Die vorgenommenen und anstehenden energetischen Sanierungen konnten umgesetzt und auch in 2025 mit entsprechenden Förderzusagen in die anstehenden Umsetzungen gehen. Die Genossenschaft konnte mit dem Jahr 2024 ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen. Ein gutes Ergebnis, geringfügige Abschreibungen und eine nur leicht gestiegene Fluktuation sind einmal mehr wichtige Indikatoren unserer starken wirtschaftlichen Position. Die Genossenschaft hat damit ein tragfähiges Fundament, um Zukunftsaufgaben, unter anderem im Bereich Energie und Instandhaltung, umfassend weiter anzugehen. Hierbei ist es das Ziel der Genossenschaft, neben der Fortführung der Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit auch das finanzielle Polster zu schaffen, um in den nächsten Jahren wieder eine Neubaumaßnahme angehen zu können.

Auch im Kalenderjahr 2025 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 fünften Jahr in Folge der Wirtschaftsprüferverband, im Rahmen der gesetzlichen Prüfung. 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.

Die Wohnungsbaugenossenschaft steht als kleine Genossenschaft weiterhin auf wirtschaftlich soliden Füßen und wird auch keinen Mieter aufgrund evtl. persönlicher finanzieller Probleme, wenn dies kommuniziert und mit positivem Ausblick geregelt werden kann, 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.

Der Vorstand verfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024, 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 den umfangreichen Anstieg des Geschäftsguthabens aufgrund der erfolgten Vorwegzuweisung durch Aufsichtsrat und Vorstand in die Ergebnissrücklagen und der voraussichtlichen weiteren Zuweisung in die Ergebnissrücklagen mit Genehmigung durch die Generalversammlung.

Die Betriebskosten der Mieter für das Kalenderjahr 2024 unserer eigenen Objekte – mit Ausnahme der noch ausstehenden WEG-Abrechnungen durch die Drittverwalter, sind bereits seit Ende März 2025 wieder vollständig abgerechnet.

Der Vorstand konnte auch im Geschäftsjahr 2024 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. Auch in 2025 konnten bei den Abrechnungen für das Kalenderjahr 2024 an fast alle Mieter ein Guthaben für das Vorjahr ausbezahlt werden. Die neuen Vorauszahlungswerte wurde erneut so angepasst, dass auch im Folgejahr möglichst keine Nachzahlungen aus den Abrechnungen resultieren. Für 2025 kommen höhere Gaspreise für die eigenen Objekte zum Tragen, welche sich aber immer noch auf gutem Niveau zum Marktumfeld befinden. Diese und andere Kostenverteuerungen wurden bei der Festlegung der neuen Vorauszahlungswerte bestmöglich mit eingepreist und berücksichtigt.

Die nachfolgenden Zahlen des Kalenderjahres 2024 stellen je qm sehr gute Werte für unsere Mieter dar, insbesondere im Bereich der Heizkosten:

Betriebskosten insgesamt je qm:	€ 2,39
Betriebskosten kalt je qm:	€ 1,38
Betriebskosten warm je qm:	€ 1,01

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

Neben der laufenden Verbesserung und zum Teil Generalerneuerung von Wohnungen, standen im Kalenderjahr 2024 auch weiterhin die Optimierung der Heizungsanlagen im Focus. Abschließend konnte die Optimierung der Heizungsanlagen mit den letzten notwendigen und durchgeführten hydraulischen Abgleichen in den Eigenobjekten abgeschlossen werden. Große Maßnahmen stellten in den Objekten Hoheneckstraße 37, Viererstraße 16 und Schützenstraße 35+37 die Nachrüstung von Wärmedämmungsmaßnahmen und zum Teil weiterer Optimierungen dar. Auch im aktuellen Kalenderjahr werden Verbesserungen im energetischen Bereich umgesetzt, z.B. durch Wärmedämmverbundsysteme, Aufdachdämmungen oder durch Ergänzung / Optimierung von Heizungsanlagen mit Pufferspeicher- und Solarsystemen. Es wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr auch über 40 Garagentore erneuert und durch Sektionaltore ersetzt. Aufgrund des Unwetters, welches sich am Abend vor der Jubiläumsfeier ereignete, wurden alle notwendigen Vorbereitungen dafür getroffen, dass alle Keller in den eigenen Objekten abschließend mit funktionstüchtigen Rückstaugullys bis zum Frühjahr 2025 ausgestattet wurden.

Trotz des heftigen Gewitters mit Hagelschauer und Starkregen am Vorabend konnte die Genossenschaft am 13.07.2024 im Rahmen eines Festaktes ihr 75jähriges Jubiläum im Foyer des MODEONs mit zahlreichen Gästen in gemütlicher und ausgelassener Atmosphäre feiern. In den Grußworten aus Politik und dem wohnwirtschaftlichen Verband, griffen die drei Festredner die Bedeutung der Schaffung von Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten und den genossenschaftlichen Grundgedanken auf. Die stellvertretende Landrätin Angelika Schorer, der 1. Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell und unserer Verbandspräsident Herr Hans Meier rundeten diese gelungenen Veranstaltung ab.

Die Bilanzerstellung sowie die Durchführung der gesetzlichen Prüfung und die satzungsgemäße Generalversammlung im ersten Halbjahr des Kalenderjahres 2024 sind in den gesetzlichen Fristen erfolgt. 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. Ende März 2025 haben uns die beiden langjährigen Mitarbeiter Anton Geisenhof und Lothar Moller in den Ruhestand verlassen.

Der Vorstand bedankt sich auch bei allen Aufsichtsratsmitgliedern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung. Turnusgemäß mit Ablauf der Generalversammlung 2025 scheidet Frau Gudrun Ciciriello und Herr Wolfgang Hannig aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Nachdem sich die beiden für eine erneute Kandidatur bereit erklärten haben und Sie der Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorschlägt, würden sich die Vorstandskollegen freuen, wenn durch Ihre 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, durch die voraussichtlich sehr umfangreichen gesetzlichen Vorgaben, sein. Im Rahmen der Beteiligung des Vermieters an der CO2-Steuer, bei den Heiz- und Warmwasserkosten ab dem Kalenderjahr 2023 hat sich die letzten beiden Jahre eine sehr überschaubare Kostenbeteiligung der Genossenschaft ergeben. Der geringe Anteil des Vermieteranteiles zeigt auch indirekt auf, dass sich die Objekte der Genossenschaft auf einem guten Niveau befinden.

Für den Vorstand gilt wie seit vielen Jahren folgende Prämisse auf Basis einer soliden Finanz- und Liquiditätsplanung:

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, damit auch in absehbarem Zeitraum, wenn es die Rahmenbedingungen zulassen, Neubaumaßmaßen angegangen werden können. Dies weiterhin unter der Prämisse und dem Gebot der Vorsicht, für einen dauerhaften und eigenständigen Fortbestand der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf eG.

Marktoberdorf, 15.05.2025

Der Vorstand



Robert März
geschäftsführendes
Vorstandsmitglied



David Blömeke
Vorstandsmitglied



Markus Zendath
Vorstandsmitglied

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2024

**Wohnungsbaugenossenschaft
Marktoberdorf eG**

**Froelichstr. 5
87616 Marktoberdorf**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024	31.12.2023
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.572.471,58	13.848.890,57
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	152.602,42	153.980,95
3. Technische Anlagen und Maschinen	137.669,00	197.938,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>70.295,96</u>	30.142,04
	13.933.038,96	
III. Finanzanlagen	<u>375,00</u>	<u>375,00</u>
	13.933.415,96	14.231.328,56
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	653.054,78	651.318,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	5.579,35	3.215,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>113.264,04</u>	20.864,63
	118.843,39	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	172.782,46	343.613,55
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	22.067,92	22.375,56
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>57.560,45</u>	<u>58.400,75</u>
	<u>79.628,37</u>	
	<u>14.957.724,96</u>	<u>15.331.117,08</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. aus gekündigten Geschäftsanteilen	36.400,00	17.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	628.200,00	606.700,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 0,00 (Vorjahr: € 12.700,00)		
	664.600,00	
II. Kapitalrücklage	4.716,00	4.716,00
III. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	750.000,00	750.000,00
2. Andere Ergebn isrücklagen	4.530.000,00	4.180.000,00
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 140.000,00 (Vorjahr: € 270.000,00)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 210.000,00 (Vorjahr: € 130.000,00)		
	5.280.000,00	
IV. Bilanzgewinn	214.584,71	147.893,27
	6.163.900,71	5.706.509,27
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	107.049,61	130.057,08
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.799.574,54	8.647.969,00
2. Erhaltene Anzahlungen	766.854,22	725.064,57
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.951,33	78.929,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten	37.990,27	39.342,59
- davon aus Steuern: € 3.012,88 (Vorjahr: € 7.626,66)		
	8.682.370,36	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	4.404,28	3.245,00
	14.957.724,96	15.331.117,08

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.768.193,91	2.651.824,78
b) aus Betreuungstätigkeit	25.947,60	24.963,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.399,32	200.682,31
	2.998.540,83	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.736,69	77.803,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	20.591,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	62.686,70	30.053,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-1.205.220,20	-1.340.690,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-4.955,55	-3.673,57
	-1.210.175,75	
Rohergebnis	1.852.788,47	1.661.554,76
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-459.783,09	-450.469,87
b) Soziale Abgaben	-103.707,22	-102.562,44
	-563.490,31	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-560.467,51	-545.777,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-177.864,64	-137.316,94
9. Erträge aus Finanzanlagen	9,38	7,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.470,68	3.570,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-97.030,50	-116.529,05
Ergebnis nach Steuern	460.415,57	312.476,92
12. Sonstige Steuern	-43.724,13	-43.444,69
Jahresüberschuss	416.691,44	269.032,23
13. Gewinnvortrag	7.893,27	8.861,04
14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-210.000,00	-130.000,00
Bilanzgewinn	214.584,71	147.893,27

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 2024

Bestand 01.01.	639
Zugang	33
<u>Abgang</u>	<u>33</u>
Bestand 31.12.	639

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 21.500,00 erhöht.

Gesetzlicher Prüfungsverband

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

Bericht des Vorstandes **zum Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2024**

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind weiterhin sehr solide geordnet. Die langfristigen Anlagen sind durch Eigenkapital und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Der Darlehensbestand ist mit langfristigen Zinsvereinbarungen ausgestattet. Die überschaubaren Zinsabläufe in den kommenden 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, Garagen und Stellplätze
- die Mietverwaltung von 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Der Vorstand hatte sich auch im Kalenderjahr 2024 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
- Schaffung der finanziellen Basis, damit Neubautätigkeiten angegangen werden können, wenn es sich betriebswirtschaftlich darstellen lässt

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 5,3 % (Vorjahr: 5,8 %), wobei hier auch einige Mieter im selben Verwaltungsobjekt aufgrund von Wohnungsanierungen gewechselt haben.

Die Mietausfallquote betrug 1,4 % (Vorjahr 1,7 %) 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 31.12.2024 mit 0,2 % wider.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 0,8 % (Vorjahr 1,1 %) = 3 Leerstände.

Wohnungsverkäufe

Im Kalenderjahr 2024 wurden erneut keine Wohnungen verkauft und ist auch derzeit in naher Zukunft nicht vorgesehen – es besteht keine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit dazu.

Instandhaltung / Bilanzielles

Für reine Instandhaltung/Modernisierung (reiner Aufwand ohne Aktivierungskosten) wurden im Jahr 2024 T€ 615,5 (Vorjahr T€ 739,1) aufgewendet, dem stehen anteilige Zuschüsse in Höhe von ca. T€ 28 gegenüber.

Zusätzlich aktiviert wurden bei den Bestandsgebäuden und Garagen / Stellplätzen im Kalenderjahr T€ 209,9 als kumulierter Wert mit erhaltenen Zuschüssen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen im Durchschnitt € /m² 34,44 (2023: € /m² 37,94) und die jährlichen Erhaltungsinvestitionen betragen im Durchschnitt € /m² 42,27 (2024: € /m² 40,85), was weiterhin eine sehr gute Investitionsquote in den Bestand darstellt.

Es wurde in 2024 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 2024 beträgt der Gesamtbestand an Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen lediglich wie im Vorjahr ca. € 5,0. Die Werte spiegeln eine bestmögliche Risikolage und solide Grundlage für das folgende Kalenderjahr dar.

Der Vorstand hat im Kalenderjahr 2024 Darlehens-Sondertilgungen in Höhe von T€ 242,5 vorgenommen und erhaltene bzw. beantragte Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen sind in den Bilanzzahlen berücksichtigt.

Wirtschaftliche Lage / Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Kalenderjahr 2024 von € 460.415,57 ist vor allem geprägt von folgenden Positionen im Vergleich zum Vorjahr:

- a) Konstante Personalkosten mit leichtem Anstieg + T€ 8
- b) Hohes Investitionsvolumen für bauliche Instandhaltung / Modernisierung T€ 615 (Vorjahr T€ 739), zusätzlich aktivierungspflichtige Investitionen in 2024: T€ 210
- c) Zinsaufwand erneut unter Vorjahresniveau ./ ca. T€ 19,5
2024: T€ 97,0 (Vorjahr T€ 116,5)
Voraussichtlicher Zinsaufwand im Kalenderjahr 2027: T€ 87,0
- d) Erhöhung der Sollmieten um ca. T€ 35 aufgrund Umsetzung von renovierten Einzelwohnungen zu angepassten m²-Preisen, sowie vorrangig die Neuvermietung Saliterstraße 31-35 in einem vollständigen Wirtschaftsjahr
- e) Einspeisevergütung PV-Anlagen mit T€ 142 auf dem Niveau des Vorjahres.

Ab Mitte Kalenderjahr 2027 laufen die EEG-Förderungen der meisten PV-Anlagen aus. Das sich daraus ergebende Ertragsdelta in der Bilanz wird durch die von Aufsichtsrat und Vorstand miteinander vereinbarten überschaubaren Zinsanpassungen im preisfreien Bereich zu Mitte 2025 und Mitte 2027 kompensiert.

- f) Normale Regelabschreibung bei Gebäuden, technischen Anlagen und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Leichte Erhöhung durch Aktivierung von WDVS-Maßnahmen (Wärmedämmverbundsystem) zu den Restlaufzeiten der Objekte und Anschaffung / Erneuerung des Fuhrparks. Kommt im Kalenderjahr 2025 umfassender zum Tragen.
- g) Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um T€ 33 vorrangig aufgrund von erfolgten Zuschüssen im Rahmen der energetischen Modernisierungen

Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2024: € 2.998.540,83 (Vorjahr € 2.877.470,18).

Jahresergebnis KJ 2024 – Bilanzkennzahlen – Ausblick

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem verbliebenen Ergebnis – nach erfolgter VorabEinstellung von Aufsichtsrat und Vorstand von € 210.000,00 in die anderen Ergebnissrücklagen des Geschäftsjahres 2024 aufgrund des Jahresüberschuss von € 416.691,44 und Gewinnvortrag aus 2023 in Höhe von € 7.893,27– somit weitergehend € 210.000,00 durch die Generalversammlung in die andere Ergebnissrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von € 4.584,71 als Gewinnvortrag in das Geschäftsjahr 2025 vorzutragen.

Unter der Prämisse, dass die Generalversammlung dem Vorschlag vom Aufsichtsrat zur Verwendung des Jahresüberschusses folgt und in die Ergebnissrücklagen € 210.000,00 eingestellt werden, ergibt sich im Rahmen des erhöhten Geschäftsguthabens um T€ 21,5 der verbleibenden Mitglieder, eine Erhöhung des Eigenkapitals zum 31.12.2024 auf T€ 6.163,9. Dies entspricht 41,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr 37,2 %).

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.

Marktobendorf, 15.05.2025

Der Vorstand



Robert März
geschäftsführendes
Vorstandsmitglied



David Blömeke
Vorstandsmitglied



Markus Zendath
Vorstandsmitglied

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 und wichtige Entscheidungen 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 2024 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 2024 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 31.12.2024 wurde vom Aufsichtsrat uneingeschränkt gebilligt.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf hat den vom Vorstand aufgestellten und vom Prüfungsverband geprüften Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 416.691,44 zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Neuregelung der Satzung im Kalenderjahr 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam bereits EUR 210.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt und die beiden Gremien (unter Einbezug des Gewinnvortrages aus dem Kalenderjahr 2024 in Höhe von EUR € 7.893,27) empfehlen der Generalversammlung eine weitergehende Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von EUR 210.000,00.

Der daraus resultierende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.584,71 soll auf das folgende Kalenderjahr 2025 vorgetragen werden.

Den mündlichen Prüfungsbericht der Verbandsprüfer hat der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 09.05.2025 entgegengenommen und besprochen. Es ergaben sich erneut keine Beanstandung und die Ertragslage wird wieder als gut bewertet. Die betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse sind geordnet.

Beide Gremien sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben umfänglich nachgekommen.

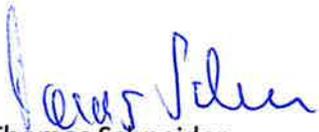
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Generalversammlung 2025 ist terminiert für Mittwoch, 25.06.2025.

Turnusgemäß mit Ablauf der Generalversammlung 2025 scheidet Frau Gudrun Cicirello und Herr Wolfgang Hannig aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Nachdem sich beide für eine erneute Kandidatur bereit erklären und Sie der Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorschlägt, würden sich die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder freuen, wenn durch Ihre Wiederwahl die Zukunft der Genossenschaft weiterhin in beratender Weise begleitet werden kann.

Marktoberdorf, 12.05.2025

Für den Aufsichtsrat



Thomas Schneider
Aufsichtsratsvorsitzender