

Baugenossenschaft Frankenberg eG



Geschäftsbericht für das Jahr 2020

	Seite
I. Angaben zur Genossenschaft	
1. Gründungsdaten	1
2. Satzung	1
3. Sitz der Genossenschaft	1
II. Bericht des Vorstandes	
1. Bestandsbewirtschaftung	2
2. Bestandspflege	2
3. Fremdverwaltung	3
4. Wirtschaftliche Lage	3
5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	5
6. Ausblick	6
III. Bilanz Aktiva	7
Bilanz Passiva	8
Gewinn- und Verlustrechnung	9
IV. Anhang	
A. Allgemeine Angaben	10
B. Erläuterungen zum Jahresabschluss	10
1. Bilanz	10
2. Gewinn- und Verlustrechnung	13
C. Anlage zum Anhang	
1. Entwicklung des Anlagevermögens	14
2. Verbindlichkeitspiegel	15
D. Sonstige Angaben	
1. Beschäftigte	16
2. Mitgliederbewegung	16
3. Organe der Genossenschaft	17
4. Tätigkeit der Organe	17
5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	17
E. Gewinnverwendung	18
V. Bericht des Aufsichtsrates	19

I. Angaben zur Genossenschaft

1. Gründungsdaten

Die Genossenschaft wurde am 12.12.1946 gegründet und ist am 04.08.1948 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Frankenberg/Eder eingetragen worden.

Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Marburg (Lahn) Nr. 293 Registerabteilung Frankenberg.

2. Satzung

Nach der Satzung vom 19.09.2019 betragen

a) die Höhe des Geschäftsanteils	210,00 €
b) Ratenzahlung: nach Zulassung je Anteil	100,00 €
ab dem Folgemonat bis Pflichtanteile voll eingezahlt sind, weitere	100,00 €
c) das Eintrittsgeld	10,00 €
d) die Kündigungsfrist	3 Monate zum Jahresende

3. Sitz der Genossenschaft

Teichpforte 3, 35066 Frankenberg/Eder

Telefon 06451/ 7 19 24 – 0

Telefax 06451/ 7 19 24 – 24

E-Mail: info@baugenossenschaft-frankenberg.de

Internet: www.baugenossenschaft-frankenberg.de

II. Bericht des Vorstandes

1. Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2020 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 92 Häuser mit insgesamt 507 Wohnungen, 6 gewerblichen Einheiten und 1 sonstige Einheit mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 30.276 m² sowie 48 Garagen.

Die Summe der Heiz- u. Betriebskosten verzeichnete in 2020 eine Erhöhung von 0,19 %, wobei die Heizkosten eine Senkung von rd. 1,62 % und die kalten Betriebskosten eine Erhöhung von 1,41 % aufwiesen.

Die Heiz- und Betriebskosten betrugen 2,25 €/m² Wfl. (Vorjahr 2,24 €/m²), wobei auf die Heizkosten 0,89 €/m² Wfl. (Vorjahr 0,90 €/qm²) entfallen.

Die Höchstmiete im Bestand der Baugenossenschaft Frankenberg eG beträgt 5,19 € (Vorjahr 5,19 €), die niedrigste Miete 3,06 € (Vorjahr 3,06 €). Die durchschnittliche Kaltmiete beläuft sich auf 4,10 € (Vorjahr 4,08 €).

Mietanpassungen erfolgten im Jahr 2020 nur bei Neuvermietung.

Im Jahr 2020 haben 46 Wohnungswechsel stattgefunden, darunter 4 Wechsel innerhalb des Bestands. Die Fluktuationsquote lag - unter Abzug der Wechsel innerhalb der Baugenossenschaft - bei 8,17 % (Vorjahr 7,8 %).

Die Vermietungssituation in Frankenberg ist wie in den Vorjahren weiterhin als gut zu bezeichnen. Auch in Battenberg und Allendorf ist ein Nachfrageüberhang vorhanden. In Gemünden halten sich Angebot und Nachfrage nach wie vor die Waage.

Neuvermietungen in Löhlbach, Hatzfeld und Reddighausen gestalten sich nach wie vor als schwierig.

Am 31.12.2020 waren bis auf 4 WE - 2 modernisierungs- und 2 vermietungsbedingt - alle Mieteinheiten der Baugenossenschaft vermietet.

2. Bestandspflege

Zur Sicherung einer langfristigen Vermietbarkeit liegt der Schwerpunkt der Baugenossenschaft nach wie vor in der laufenden Modernisierung des

Wohnungsbestandes: komplette Badsanierungen, wenn möglich mit bodengleichen Duschen; Erneuerung der Elektroinstallationen auf den aktuellen Stand; Erneuerung von Fußbodenbelägen; Austausch noch vorhandener Holz- gegen Kunststofffenster, Neuanstrich von Treppenhäusern.

Im Geschäftsjahr wurden die Häuser „Wilhelm-Finger Str. 16 + 18“ sowie „Kleiner Dielsgrund 4“ energetisch saniert (neue Fenster und Türen, Wärmedämmung, Dacherneuerung). Des Weiteren wurden alle Wohnungen mit Balkonen versehen und die Außenanlagen neu gestaltet.

Insgesamt wurden für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 885,1 TEUR (Vorjahr 328,1 TEUR) investiert. Die Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Aktivierungsfähige Modernisierungskosten	585.150,84 €
<u>Instandhaltungskosten</u>	<u>299.950,17 €</u>
<u>Gesamtsumme</u>	<u>885.101,01 €</u>

Die Investitionskosten lagen insgesamt bei 29,23 € / m² Wfl. (Vorjahr 10,84 € / m²).

3. Fremdverwaltung

Die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung umfasste im Geschäftsjahr 163 Wohnungen (Vorjahr 176), 5 Gewerbeeinheiten und 80 Garagen. 1 Wohnungseigentumsverwaltung wurden von Seiten der Baugenossenschaft zum 31.12.2019 gekündigt. Aus der Verwaltung wurde ein Erlös von 37,8 TEUR (Vorjahr 40,5 TEUR) erzielt, der weiterhin als Synergieeffekt genutzt wird. Alle ordentlichen Eigentümerversammlungen in 2020 wurden fristgerecht einberufen, abgehalten und protokolliert.

4. Wirtschaftliche Lage

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Frankenberg eG stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 wie folgt dar:

Vermögensstruktur

	31.12.2020	31.12.2019
Anlagevermögen	12.149.529,74 €	11.942.560,92 €
Umlaufvermögen	1.390.732,57 €	1.743.821,86 €
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €
Gesamtvermögen	13.540.262,31 €	13.686.382,78 €
Fremdmittel	6.901.062,68 €	7.277.398,45 €
Reinvermögen	6.639.199,63 €	6.408.984,33 €
Reinvermögen am Jahresanfang	6.408.984,33 €	6.210.280,77 €
Vermögenszuwachs	230.215,30 €	198.703,56 €

=====

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber 2019 von 46,83 % auf 49,04 % erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um 3,6 % gestiegen und beläuft sich auf rd. 6,64 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist weiterhin als gut zu bezeichnen.

Kapitalstruktur

	31.12.2020	31.12.2019
Geschäftsguthaben	392.559,13 €	380.263,52 €
Rücklagen	6.231.730,94 €	6.014.057,30 €
Bilanzgewinn	14.909,56 €	14.663,51 €
Eigenkapital	6.639.199,63 €	6.408.984,33 €
Rückstellungen	47.461,00 €	48.515,00 €
Verbindlichkeiten	6.841.717,47 €	7.217.755,79 €
Rechnungsabgrenzungsposten	11.884,21 €	11.127,66 €
Gesamtkapital	13.540.262,31 €	13.686.382,78 €

=====

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet vorausgezahlte Mieten für Januar 2020.

Das Ergebnis der ordentlichen Rechnung hat sich gegenüber 2019 erhöht und stellt eine Verzinsung von 3,6 % des zum 01.01.2020 eingesetzten Eigenkapitals dar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet sowie Rentabilität und Zahlungsbereitschaft gegeben sind.

Auf Grund der Zinsbindungsfristen der von der Baugenossenschaft Frankenberg eG aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel sind keine Zinsänderungsrisiken, die wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der Genossenschaft haben, ersichtlich.

Finanzlage

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31.12.2020 auf 539.785,84 €. Die Liquidität war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

Die planmäßigen Tilgungen betragen 262.923,94 € zzgl. der Sondertilgungen von 25 Darlehen bei der Sparkasse Waldeck-Frankenberg in Höhe von 183.076,21 €.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12. 2019</u>
Sollmieten	1.501.654,90 €	1.495.029,11 €
Betriebskostenabrechnung	778.779,76 €	801.319,54 €
Zins- und Aufw.-zuschüsse	1.887,51 €	3.194,55 €
Umlageausfallwagnis	15.470,72 €	15.052,09 €
./ Erlösschmälerungen	21.104,29 €	13.228,56 €
./ Erlösschmä. Eigennutzung	4.522,02 €	9.718,06 €
<u>Gesamt</u>	<u>2.272.166,58 €</u>	<u>2.291.648,67 €</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergeben sich wie folgt:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Instandhaltungskosten	299.950,17 €	321.398,95 €
Betriebskosten	730.343,09 €	726.685,57 €
<u>Gesamt</u>	<u>1.030.293,26 €</u>	<u>1.048.084,52 €</u>

Die Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrug 29,89 €. Die im Zuge der Modernisierungsarbeiten aktivierten Eigenleistungen beliefen sich auf 48.315,00 €

Sonstige betriebliche Erträge umfassen Auflösungen von Rückstellungen, Eintrittsgelder und Mahngebühren.

Sonstige betriebliche Aufwendungen umfassen alle sächlichen Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens.

Die sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuern von 48.264,19 € sowie die KFZ-Steuern von 341,32 €.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 232.583,20 € (Vorjahr 212.986,60 €) ab.

6. Ausblick

Es wird viel über barrierefreies, behinderten- bzw. altengerechtes Wohnens diskutiert. Wir würden dies gern in die Tat umsetzen, wenn der Zuschnitt der Gebäude und der Wohnungen dieses Vorhaben sowohl unter dem Gesichtspunkt der örtlichen Gegebenheiten als auch dem der Kosten-Nutzen-Rechnung zulassen würde. Wir sind stets darum bemüht, unsere Mitglieder an uns zu binden und sehen uns durch Umzüge, die innerhalb des Wohnungsbestandes der Baugenossen getätigt werden, darin bestätigt.

Die für das Jahr 2021 geplanten weiteren energetischen Sanierungen mit Balkonanbau bei den Häusern Dielsgrund 2,4 und 6 wurden aufgrund der explodierenden und nicht kalkulierbaren Kosten zurückgestellt und sollen im Jahr 2022 fortgeführt werden.

Die Genossenschaft hat ihre Risiken unter Anwendung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) analysiert. Hiernach sind z.Zt. keine Risiken, die einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, zu erkennen.

Die Corona Krise hält die ganze Welt seit Januar 2020 in Atem. In Deutschland ist der Virus Anfang März 2020 in brachialer Schnelligkeit in den Vordergrund getreten und hat die Menschen und das wirtschaftliche Leben in einen „Lockdown“ gezwungen. Die Baugenossenschaft Frankenberg ist zum Glück von den einschneidenden Entscheidungen weitestgehend verschont geblieben, sodass unter Beachtung der hygienischen und sozialen Regeln ein weiteres wirtschaftliches Handeln eingeschränkt möglich ist. Die Auswirkungen sind bisher für die Wohnungswirtschaft in Bezug auf die Vermietung von Wohnraum im Ganzen als gering einzustufen im Vergleich zu vielen anderen Branchen. Anders stellt sich die Vermietung im Gewerbe da, wovon die Baugenossenschaft jedoch nicht betroffen ist. Aufgrund der geringeren Nachfrage und des eingeschränkten persönlichen Kontakts mussten und müssen jedoch längere Leerstände bei Neuvermietung in Kauf genommen werden.

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.124.036,39		11.920.807,01
2. Grundstücke ohne Bauten			
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.277,33		21.541,00
4. Bauvorbereitungskosten			
		<u>12.149.313,72</u>	<u>11.942.348,01</u>
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		216,02	212,91
		<u>12.149.529,74</u>	<u>11.942.560,92</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	769.003,02		769.032,91
2. Andere Vorräte	33.635,78		43.621,31
		<u>802.638,80</u>	<u>812.654,22</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.352,24		11.809,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			3.154,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	45.955,69		23.820,47
		<u>48.307,93</u>	<u>38.784,50</u>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		539.785,84	892.383,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		<u><u>13.540.262,31</u></u>	<u><u>13.686.382,78</u></u>

Bilanz zum 31.12.2020

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf de Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	8.872,90		8.784,75
2. der verbleibenden Mitglieder	383.686,23		371.478,77
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.635,90 € Vorjahr : 1.817,23 €		392.559,13	380.263,52
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	671.425,74		647.425,74
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 24.000,00 € Vorjahr: 21.400,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.556.278,15		1.466.278,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 90.000,00 € Vorjahr: 50.000,00 €			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.004.027,05		3.900.353,41
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 103.673,64 € Vorjahr: 126.923,09 €			
		6.231.730,94	6.014.057,30
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	232.583,20		212.986,60
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	217.673,64	14.909,56	198.323,09
		6.639.199,63	6.408.984,33
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26.361,00		27.465,00
2. Sonstige Rückstellungen	21.100,00		21.050,00
		47.461,00	48.515,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.570.137,94		6.011.559,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	181.713,07		185.701,15
3. Erhaltene Anzahlungen	946.966,98		900.683,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung Mietvorauszhlg. f. 2020: s. Rechnungsabgrenzungsposten	15.489,11		18.986,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.058,09		89.575,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.352,28		11.249,59
davon im Rahmen: der sozialen Sicherheit: 2.877,02 € Vorjahr: 3.120,08 € aus Steuern : 80,10 € Vorjahr: 0,00 €			
		6.841.717,47	7.217.755,79
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		11.884,21	11.127,66
Bilanzsumme		13.540.262,31	13.686.382,78

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.272.166,58		2.291.648,67
b) aus Betreuungstätigkeit	37.808,00		40.530,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>150,00</u>	2.310.124,58	<u>920,00</u>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-29,89	18.852,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		48.315,00	552,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.543,28	8.247,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.030.293,26	1.048.084,52
Aufwendungen für Verkaufsgrundstück			<u>24.524,38</u>
Rohergebnis		1.330.659,71	1.288.142,73
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	330.951,01		348.624,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	96.628,24		106.548,66
-davon für -Altersversorgung: 21.345,40 €			
-Vorjahr: 24.340,58 €		<u>427.579,25</u>	
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		390.254,42	377.734,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		147.333,02	99.672,99
9. Erträge aus Beteiligungen		4,22	216,16
10. Sonstige Zinserträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		84.308,53	94.303,34
- davon Zinsaufwand aus der Aufzinsung Pensionsrückstellung: 692,00 €			
- davon Zinsaufwand aus der Aufzinsung Pensionsrückstellung Vorjahr: 805,00 €			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		281.188,71	261.475,16
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-0,71
13. Sonstige Steuern		<u>48.605,51</u>	<u>48.489,27</u>
Jahresüberschuss		232.583,20	212.986,60
14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>217.673,64</u>	<u>198.323,09</u>
Bilanzgewinn		<u>14.909,56</u>	<u>14.663,51</u>

Frankenberg, den 30.06.2021

Baugenossenschaft Frankenberg eG
DER VORSTAND

IV. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Marburg unter der Registernummer GnR 293, Sitz der Genossenschaft: Teichpforte 3, 35066 Frankenberg

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

VdW Südwest

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstr. 62

60486 Frankfurt/M.

Der Jahresabschluss 2020 wurde nach den Vorschriften des derzeit gültigen HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Die Genossenschaft ist auf Grund der Bestimmungen des § 267 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen. In den nachfolgenden Erläuterungen zum Jahresabschluss haben wir, soweit erforderlich, die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben.

B. Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Bilanz

Das **Sachanlagevermögen** mit zeitlich begrenzter Nutzung wurde mit fortgeschriebenem Anschaffungswert, das mit zeitlich unbegrenzter Nutzung (Grundstücke) in Höhe des Anschaffungswertes, ausgewiesen. Im Anlagengitter (siehe „C. Anlage zum Anhang“) sind bei den Sachanlagen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgeführt.

Die Abschreibungen bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** wurden auf die Restnutzungsdauer bei angenommener Gesamtnutzung von 80 Jahren für Wohnbauten und 50 Jahre für reine Garagenobjekte berechnet. Die Zugänge bei den Wohngebäuden betreffen ausschließlich Bauten, Wertverbesserungen sowie aktivierte Eigenleistungen.

Für die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde die lineare Abschreibungsmethode bei einer angenommenen Nutzungsdauer von drei bis zu zehn Jahren angewandt. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Bei den **anderen Finanzanlagen**, die zu Anschaffungskosten zuzüglich verrechneter Dividendenbeträge angesetzt wurden, handelt es sich um Geschäftsanteile bei der Frankenberger Bank.

Umlaufvermögen: Die **anderen Vorräte** in Höhe von TEUR 33,6 betreffen in erster Linie die zum Jahresende festgestellten Heizölbestände. Der Bilanzwert entspricht den Anschaffungskosten und wurde durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt. Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von TEUR 769,0 wurden zu den Anschaffungskosten einschließlich eigener Hauswartkosten und unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages für Leerstände bewertet.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 48,3 wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Restlaufzeiten betragen unter 1 Jahr.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Flüssige Mittel - Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten – werden zum Nennwert bilanziert und waren am Bilanzstichtag in Höhe von 539.785,84 € vorhanden.

Die Geschäftsguthaben stellen sich wie folgt dar:

1. EUR	8.872,90	mit Ablauf des Geschäftsjahres 17 aus- geschiedene Mitglieder mit 45 Anteilen
2. EUR	383.686,23	für 545 verbleibende Mitglieder mit 1.830 Anteilen

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der projected unit credit – Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018G, ein Abzinsungssatz von 2,30 % bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2 %, zugrunde gelegt. Aus der unterschiedlichen Bewertung der Pensionsrückstellung (Zinssatz 10 Jahre vs. 7 Jahre) ergibt sich ein Differenzbetrag von 984,00 €. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für

- Prüfungskosten	15.000,00 €
- Kosten der Steuerberatung	5.000,00 €
- Kosten der Veröffentlichung	100,00 €
- Kosten der Mitgliederversammlung	<u>1.000,00 €</u>
	<u>21.100,00 €</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Mitgliedern				
1.) Wohnungsbauprämie	718,90	0,00	0,00	718,90
2.) allgemeine Überzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
3.) künftige Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00
4.) ausgeschiedene Mitglieder	345,51	345,51	0,00	0,00
5.) nicht abgehobene Dividende	<u>1.330,74</u>	<u>1.330,74</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	2.395,15	1.676,25	0,00	718,90
aus Personalkosten				
Beitrag zur Berufsgenossenschaft	2.877,02	2.877,02	0,00	0,00
Altersvorsorge	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	2.877,03	2.877,03	0,00	0,00
aus Steuern				
Noch nicht abgeführte USt	80,00	80,00	0,00	0,00
Kapitalertragssteuer	<u>0,10</u>	<u>0,10</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	80,10	80,10	0,00	0,00
Insgesamt:	<u>5.352,28</u>	<u>4.633,38</u>	<u>0,00</u>	<u>718,90</u>

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 11.884,21 € beinhaltet vorausgezahlte Mieten für Januar 2021.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Bei der Bewertungsmethode der Grundstücke mit Wohnbauten wurde vom Wahlrecht hinsichtlich der **Aktivierung eigener Verwaltungsleistungen** in Höhe von 9,4 % Gebrauch gemacht.

- Sonstige aktivierte Eigenleistungen	<u>48.315,00 €</u>
---------------------------------------	--------------------

Periodenfremde Beträge sind im Wesentlichen in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen erfasst. Dabei handelt es sich überwiegend um Auflösungen von Rückstellungen, Vereinnahmungen von nicht auszahlbaren Guthaben und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten folgende periodenfremde Erträge:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.081,62 €
- Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	<u>4,16 €</u>
	<u>2.085,80 €</u>

Rentabilität

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 232.583,20 €
(Vorjahr 212.986,60 €).

Die Gewinnverwendung durch Vorstand und Aufsichtsrat erfolgt im Rahmen einer Vorwegzuweisung unter Billigung der Mitgliederversammlung:

Gesetzliche Rücklage	24.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	90.000,00 €
Andere Ergebnissrücklagen	103.673,64 €
Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt	14.909,56 €

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 14.909,56 € wie folgt zu verteilen: 4 % Dividende auf die am 01.01.2020 vorhandenen Geschäftsguthaben.

2. Verbindlichkeitspiegel

	Bilanzausweis		Restlaufzeit			gesichert
	2020		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.570.137,94	246.970,42	892.484,37	4.430.682,74	5.570.137,94	GPR
	6.011.559,82	251.678,04	899.165,05	4.860.716,73	6.011.559,82	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	181.713,07	3.988,08	15.952,32	161.772,67	181.713,07	GPR
	185.701,15	3.988,08	15.952,32	165.760,75	185.701,15	
3. Erhaltene Anzahlungen	946.966,98	946.966,98	0,00	0,00	0,00	0,00
	900.683,11	900.683,11	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.489,11	15.489,11	0,00	0,00	0,00	0,00
	18.986,72	18.986,72	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.058,09	122.058,09	0,00	0,00	0,00	0,00
	89.575,40	89.575,40	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.352,28	4.633,38	0,00	718,90	0,00	0,00
	11.249,59	10.484,40	0,00	765,19	0,00	0,00
	6.841.717,47	1.340.106,06	908.436,69	4.593.174,31	5.751.851,01	

*) GPR = Grundpfandrecht
Vergleichszahlen Vorjahr

7.217.755,79 1.275.395,75 915.117,37 5.027.242,67 6.197.260,97

D. Sonstige Angaben**1. Beschäftigte**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollzeit- beschäftigte</u>	<u>Teilzeit- beschäftigte</u>	<u>Nebenamtlich- beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>24</u>
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>24</u>
	=====		

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	545 Mitglieder mit	1.780 Anteilen
Zugang 2020	<u>40 Mitglieder mit</u>	<u>160 Anteilen</u>
	585 Mitglieder mit	1.940 Anteilen
Abgang 2020	<u>40 Mitglieder mit</u>	<u>110 Anteilen</u>
Ende 2020	<u>545 Mitglieder mit</u>	<u>1.830 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 371.478,77 € um 12.207,46 € auf 383.686,23 € erhöht.

3. Organe der Genossenschaft

Vorstand:	Karin Becker	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
	Peter Seibert	Oberamtsrat i. R. bis 30.06.2020
	Norbert Bötzel	Diplomverwaltungswirt ab 01.07.2020
	Gerhard Helminiak	staatlich geprüfter Bautechniker, Stadt Frankenberg
Aufsichtsrat:	Rüdiger Heß	Bürgermeister -Vorsitzender-
	Uwe Ermisch	Bürgermeister a. D.
	Heinfried Horsel	Bürgermeister a. D.
	Manfred Morawietz	Architekt
	Frank Gleim	Bürgermeister stellvertretender Vorsitzender
	Irina Hoff	Architektin

4. Tätigkeit der Organe

2020 fanden 10 Vorstandssitzungen, 2 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes, sowie 1 Prüfung des Aufsichtsrates statt.

Am 22.10.2020 hat die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 stattgefunden.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mit den Geschäftsanteilen an der Frankenger Bank ist eine Haftsumme von 500,00 € verbunden.

E. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 14.909,56 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % 14.909,56 €

Frankenberg, den 30.06.2021

Baugenossenschaft Frankenberg eG

Der Vorstand


Becker


Bötzel


Helminiak

V. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung laufend überwacht und sich durch Entgegennahme von Berichten des Vorstandes und eigene Prüfungen über die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In dem Geschäftsjahr 2020 fanden 2 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, sowie 1 Prüfung des Aufsichtsrates statt.

Die vom Vorstand aufgestellte Bilanz zum 31.12.2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss zu genehmigen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Im Jahr 2021 scheiden turnusmäßig keine Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr geleistete gute Arbeit sowie den Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Frankenberg, den 30.06.2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Heiß, Bürgermeister