

# Generalversammlung 2024

am Mittwoch, 26. Juni 2024  
um 18.00 Uhr

der



Froelichstr. 5

87616 Marktoberdorf

## Vorwort zu den Geschäftsjahren 2023 / 2024

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 in den Geschäftsjahren zuvor, haben sich für unsere Genossenschaft bisher im Nachgang 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-, Modernisierungsmaßnahmen und ebenso entstanden erneut keine größeren Mietausfälle und Abschreibungen. Diese befinden sich im Kalenderjahr 2023 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 2024 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 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.

Im Rahmen der beschlossenen Satzungsänderung, welche mit Eintragung im Genossenschaftsregister am 03.08.2023 in Kraft trat, ergab sich bei diversen Mietverhältnissen Nachzahlungsbedarf beim Geschäftsguthaben. Insgesamt betrug das Volumen fast T€ 100,00. Auch hier wurden bei Notwendigkeit, gemäß den Regelungen der Satzung, Ratenzahlungsvereinbarungen mit den Mitgliedern vereinbart. Die daraus zum Bilanzstichtag 31.12.2023 resultierenden rückständigen fällige Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben in Höhe € 12.700,00 sind fast vollständig nachgeholt und einbezahlt.

Der Vorstand verfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023, 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 Nachholung von Geschäftsguthaben, der erfolgten Vorwegzuweisung durch Aufsichtsrat und Vorstand in die Ergebnismrücklagen und der voraussichtlichen weiteren Zuweisung in die Ergebnismrücklagen mit Genehmigung durch die Generalversammlung.

Die Betriebskosten der Mieter für das Kalenderjahr 2023 unserer eigenen Objekte – mit Ausnahme der noch ausstehenden WEG-Abrechnungen durch die Drittverwalter, sind bereits seit Ende März 2024 wieder vollständig abgerechnet.

Der Vorstand konnte auch im Geschäftsjahr 2023 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 2024 konnten bei den Abrechnungen für das Kalenderjahr 2023 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. Die steigenden Gaspreise ab 2025, die bereits ab den Januarzahlungen 2025 bis zur Betriebskostenabrechnung 2024 fällig werden, wurden schon berücksichtigt und mit eingepreist.

Die nachfolgenden Zahlen des Kalenderjahres 2023 stellen je qm sehr gute Werte für unsere Mieter dar, insbesondere im Bereich der Heizkosten:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Betriebskosten insgesamt je qm: | € 2,21 |
| Betriebskosten kalt je qm:      | € 1,24 |
| Betriebskosten warm je qm:      | € 0,97 |

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. Die bilanzielle Aktivierung ist abschließend erfolgt.

In sieben Objekten wurden die veralteten Heizkessel durch neue Gas-Brennwertanlagen mit zukunftsfähigen Pufferspeicher- und Frischwassermodulen ersetzt. Die Aktion zur Optimierung der Heizungsanlagen erfolgt abschließend im Kalenderjahr 2024 mit noch zum Teil durchzuführenden hydraulischen Abgleichen der Objekte. 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 2023 sind fast in den gesetzlichen Fristen erfolgt bzw. im Kalenderjahr 2024 wieder fristgerecht 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 Einmeldungen zur Grundsteuer sind fristgerecht erfolgt und es liegen auch schon alle entsprechenden Bescheide der Genossenschaft vor.

Der Vorstand bedankt sich auch bei allen Aufsichtsratsmitgliedern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung. Turnusgemäß mit Ablauf der Generalversammlung 2024 scheidet Frau Heike Seydler aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Nachdem sich Frau Seydler für eine erneute Kandidatur bereit erklärt 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 CO<sub>2</sub>-Steuer, bei den Heiz- und Warmwasserkosten ab dem Kalenderjahr 2023 hat sich eine voraussichtliche Kostenbeteiligung der Genossenschaft zum Start in Höhe von ca. T€ 4,5 ergeben. Der prozentuelle Anteil des Vermieteranteiles ist überschaubar und zeigt auch indirekt auf, dass sich die Objekte auf einem guten Niveau befinden. Für das Kalenderjahr 2024 sind im Rahmen der Fortführung dieser Bemühungen bereits drei weitere Objekte in Umsetzung, diese mit einem Wärmedämmverbundsystem auszustatten.

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, 27.05.2024

#### Der Vorstand



Robert März  
geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied



David Blömeke  
Vorstandsmitglied



Markus Zendath  
Vorstandsmitglied

# **Jahresabschluss**

**zum**

**31. Dezember 2023**

**Wohnungsbaugenossenschaft  
Marktoberdorf eG**

**Froelichstr. 5  
87616 Marktoberdorf**

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

### AKTIVA

|   | <u>31.12.2023</u>           | <u>31.12.2022</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | €                           | €                           |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                    |                             |                             |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                        | 2,00                        | 284,00                      |
| II. Sachanlagen   |                             |                             |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 13.848.890,57               | 14.230.386,10               |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 153.980,95                  | 167.259,47                  |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen                         | 197.938,00                  | 258.207,00                  |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | <u>30.142,04</u>            | 40.948,60                   |
|   | 14.230.951,56               |                             |
| III. Finanzanlagen  | <u>375,00</u>               | <u>375,00</u>               |
|   | 14.231.328,56               | 14.697.460,17               |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                    |                             |                             |
| I. Vorräte  |                             |                             |
| Unfertige Leistungen  | 651.318,09                  | 573.514,79                  |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände           |                             |                             |
| 1. Forderungen aus Vermietung                               | 3.215,94                    | 8.178,99                    |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                            | <u>20.864,63</u>            | 286.081,13                  |
|   | 24.080,57                   |                             |
| III. Flüssige Mittel  |                             |                             |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                | 343.613,55                  | 165.080,96                  |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                        |                             |                             |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                   | 22.375,56                   | 22.683,20                   |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        | <u>58.400,75</u>            | <u>59.894,36</u>            |
|   | <u>80.776,31</u>            |                             |
|   | <u><b>15.331.117,08</b></u> | <u><b>15.812.893,60</b></u> |

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

### PASSIVA

|   | 31.12.2023<br>€      | 31.12.2022<br>€      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>  |                      |                      |
| I. Geschäftsguthaben  |                      |                      |
| 1. aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 17.200,00            | 21.400,00            |
| 2. der verbleibenden Mitglieder   | 606.700,00           | 495.000,00           |
| - rückständige fällige Einzahlungen auf<br>Geschäftsguthaben: € 12.700,00 (Vorjahr: € 0,00) |                      |                      |
|   | 623.900,00           |                      |
| II. Kapitalrücklage   | 4.716,00             | 4.716,00             |
| III. Ergebn isrücklagen   |                      |                      |
| 1. Gesetzliche Rücklage   | 750.000,00           | 750.000,00           |
| 2. Andere Ergebn isrücklagen  | 4.180.000,00         | 3.780.000,00         |
| - davon aus Jahresüberschuss Vorjahr<br>eingestellt: € 270.000,00 (Vorjahr: € 390.000,00)   |                      |                      |
| - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: € 130.000,00 (Vorjahr: € 0,00)   |                      |                      |
|   | 4.930.000,00         |                      |
| IV. Bilanzgewinn/Jahresüberschuss mit Gewinnvortrag<br>(Vorjahr)                            |                      |                      |
| 1. Gewinnvortrag  | 8.861,04             | 6.916,03             |
| 2. Jahresüberschuss 2023  | 269.032,23           | 271.945,01           |
| 3. Einstellung in Ergebn isrücklagen  | -130.000,00          | 0,00                 |
|   | 147.893,27           |                      |
|   | 5.706.509,27         | 5.329.977,04         |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>  |                      |                      |
| Sonstige Rückstellungen   | 130.057,08           | 85.591,36            |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>   |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 8.647.969,00         | 9.458.856,50         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 0,00                 | 161.834,75           |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 725.064,57           | 679.481,00           |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 78.929,57            | 55.374,35            |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten   | 39.342,59            | 36.808,67            |
| - davon aus Steuern: € 7.626,66 (Vorjahr: € 11.697,20)                                      |                      |                      |
|   | 9.491.305,73         |                      |
| <b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  | 3.245,00             | 4.969,93             |
|   | <b>15.331.117,08</b> | <b>15.812.893,60</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2023

|   | 2023<br>€           | 2022<br>€           |
|---|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 2.651.824,78        | 2.568.468,12        |
| b) aus Betreuungstätigkeit  | 24.963,09           | 45.692,52           |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 200.682,31          | 230.355,55          |
|   | 2.877.470,18        |                     |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                        | 77.803,30           | -15.772,56          |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  | 20.591,96           | 127.177,48          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  | 30.053,76           | 87.238,12           |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                     |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | -1.340.690,87       | -1.350.570,31       |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                       | -3.673,57           | -6.969,63           |
|   | -1.344.364,44       |                     |
| <b>Rohergebnis</b>  | <b>1.661.554,76</b> | <b>1.685.619,29</b> |
| 6. Personalaufwand  |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter   | -450.469,87         | -463.184,71         |
| b) Soziale Abgaben  | -102.562,44         | -102.898,84         |
|   | -553.032,31         |                     |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -545.777,07         | -545.259,77         |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -137.316,94         | -133.113,44         |
| 9. Erträge aus Finanzanlagen  | 7,50                | 7,50                |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 3.570,03            | 0,42                |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -116.529,05         | -127.090,07         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>312.476,92</b>   | <b>314.080,38</b>   |
| 12. Sonstige Steuern  | -43.444,69          | -42.135,37          |
| <b>Jahresüberschuss</b>   | <b>269.032,23</b>   | <b>271.945,01</b>   |
| 13. Gewinnvortrag   | 8.861,04            |                     |
| 14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen                               | -130.000,00         |                     |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | <b>147.893,27</b>   |                     |



### Mitglieder des Vorstandes

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

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

### Mitgliederbewegungen 2023

|                |           |
|----------------|-----------|
| Bestand 01.01. | 632       |
| Zugang         | 29        |
| <u>Abgang</u>  | <u>22</u> |
| Bestand 31.12. | 639       |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 111.700,00 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 2023**

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 2-3 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 Mietverwaltung von 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

### **Der Vorstand hatte sich auch im Kalenderjahr 2023 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 5,8 % (Vorjahr: 6,6 %).

Die Mietausfallquote betrug 1,7 % (Vorjahr 3,0 %) 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 31.12.2023 mit 0,1 % wider.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 1,1 % (Vorjahr 0,8 %) = 4 Leerstände.

## Wohnungsverkäufe

Im Kalenderjahr 2023 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 2023 € 748.912,43 (Vorjahr € 722.066,86) aufgewendet, dem stehen anteilige Zuschüsse in Höhe von € 600,00 entgegen. Im Kalenderjahr 2023 sind bereits über Rückstellungen die Kosten für die noch auszuführenden hydraulischen Abgleiche in Höhe von € 36.500,00 beinhaltet.

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen im Durchschnitt € /m<sup>2</sup> 37,94 (2022: € /m<sup>2</sup> 41,33) und die jährlichen Erhaltungsinvestitionen betragen im Durchschnitt € /m<sup>2</sup> 40,85 (2022: € /m<sup>2</sup> 64,68), was weiterhin eine sehr gute Investitionsquote in den Bestand darstellt.

Es wurde in 2023 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.

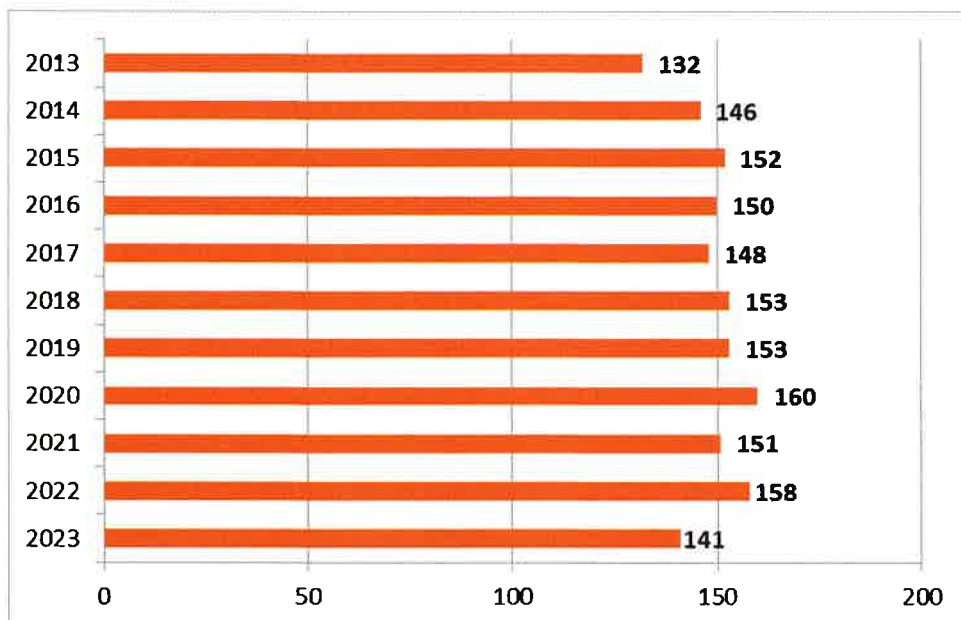
Rückstellungen, Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen wurden im Kalenderjahr den gesetzlichen Vorschriften und unter dem Gebot der Vorsicht berücksichtigt und in nicht mehr benötigten Bereichen aufgelöst. Allen maximal erkennbaren Risiken wurden bis zur maximalen Höhe Rechnung getragen. Im Rahmen der Bilanz 2023 beträgt der Gesamtbestand an Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen lediglich ca. € 6,0. Die Werte spiegeln eine bestmögliche Risikolage und solide Grundlage für das folgende Kalenderjahr dar.

Der Vorstand hat im Kalenderjahr 2023 Darlehens-Sondertilgungen in Höhe von T€ 337,3 vorgenommen und erhaltene bzw. beantragte Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen sind in den Bilanzzahlen berücksichtigt. Auch im Kalenderjahr 2024 sind bisher bereits ca. T€ 170,0 an Sondertilgungen zum Ablauf von Festzinsvereinbarungen vorgenommen worden. Im Rahmen der Möglichkeiten erfolgen weitere Sondertilgungen im laufenden Jahr.

## Wirtschaftliche Lage / Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Kalenderjahr 2023 von € 269.032,23 ist vor allem geprägt von folgenden Positionen im Vergleich zum Vorjahr:

- a) Leicht gesunkene Personalkosten wegen längerem Mitarbeiterausfall ./ T€ 13
- b) Hohes Investitionsvolumen für bauliche Instandhaltung / Modernisierung T€ 739 (Vorjahr T€ 722), ohne aktivierungspflichtige Investitionen aber inkl. Rückstellungen
- c) Zinsaufwand erneut unter Vorjahresniveau ./ ca. T€ 10,5  
2023: T€ 116,5 (Vorjahr T€ 127,0)  
Voraussichtlicher Zinsaufwand im Kalenderjahr 2024: T€ 96,0
- d) Erhöhung der Sollmieten um ca. T€ 84 aufgrund Umsetzung von neuer Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei öffentlich geförderten Objekten und Einzelwohnungen zu angepassten m<sup>2</sup>-Preisen, sowie die Neuvermietung Saliterstraße 31-35.
- e) Unterdurchschnittliches Ertragsjahr bei den PV-Anlagen mit T€ 141,4 unter dem Niveau der Vorjahre:



- f) Normale Regelabschreibung bei Gebäuden, technischen Anlagen und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung.
- h) Die Erhöhung der Betriebskosten (Umfang und Kosten) und die damit verbundene nicht unerhebliche Erhöhung der unfertigen Leistungen + T€ 77,8

Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2023: € 2.877.470,18 (Vorjahr € € 2.844.516,19).

## Jahresergebnis KJ 2023 – Bilanzkennzahlen – Ausblick

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem verbliebenen Ergebnis – nach erfolgter VorabEinstellung von Aufsichtsrat und Vorstand von € 130.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen des Geschäftsjahres 2023 aufgrund des Jahresüberschuss von € 269.032,23 und Gewinnvortrag aus 2022 in Höhe von € 8.861,04 – somit weitergehend € 140.000,00 durch die Generalversammlung in die andere Ergebnisrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von € 7.893,27 als Gewinnvortrag in das Geschäftsjahr 2024 vorzutragen.

Unter der Prämisse, dass die Generalversammlung dem Vorschlag vom Aufsichtsrat zur Verwendung des Jahresüberschusses folgt und in die Ergebnisrücklagen € 140.000,00 eingestellt werden, ergibt sich im Rahmen des erhöhten Geschäftsguthabens um € 111.700,00 der verbleibenden Mitglieder, eine Erhöhung des Eigenkapitals zum 31.12.2023 auf T€ 5.706,5. Dies entspricht 37,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr 33,7 %).

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, 27.05.2024

### **Der Vorstand**

Robert März  
geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied

David Blömeke  
Vorstandsmitglied

Markus Zendath  
Vorstandsmitglied

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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 2023 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 2023 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 31.12.2023 wurde vom Aufsichtsrat uneingeschränkt gebilligt.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf hat den vom Vorstand aufgestellten und vom Prüfungsverband geprüften Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 269.032,23 zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Neuregelung der Satzung im Kalenderjahr 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam bereits EUR 130.000,00 in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt und die beiden Gremien (unter Einbezug des Gewinnvortrages aus dem Kalenderjahr 2023 in Höhe von EUR € 8.861,04) empfehlen der Generalversammlung eine weitergehende Einstellung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von EUR 140.000,00.

Der daraus resultierende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 7.893,27 soll auf das folgende Kalenderjahr 2024 vorgetragen werden.

Den mündlichen Prüfungsbericht der Verbandsprüfer hat der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 17.05.2024 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 2024 ist terminiert für Mittwoch, 26.06.2024.

Turnusgemäß mit Ablauf der Generalversammlung 2024 scheidet Frau Heike Seydler aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Nachdem sich Frau Seydler aus dem Kreis der Mieter für eine erneute Kandidatur bereit erklärt 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, 27.05.2024

Für den Aufsichtsrat



Thomas Schneider  
Aufsichtsratsvorsitzender