

Generalversammlung 2021

am Mittwoch, 23. Juni 2021
um 18.00 Uhr

der



Froelichstr. 5

87616 Marktoberdorf

Vorwort zu den Geschäftsjahren 2020 / 2021

Aus der Corona-Pandemie haben sich bisher für unsere Genossenschaft keine Risiken bei der Geschäftsentwicklung und des allgemeinen Geschäftsverlaufes ergeben. Es ergaben sich bisher keine größeren Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Ebenso entstanden auch keine größeren Mietausfälle und Abschreibungen. Diese befinden sich im Kalenderjahr 2020 auf dem niedrigsten Stand seit vielen Jahren 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 2021 sind derzeit bei den finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren für die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 20.04.2021) keine größeren Auswirkungen im Rahmen der erfolgten erneut soliden Finanz- und Liquiditätsplanung gegeben. Es besteht sogar ein größerer Spielraum für Investitionen in die vorhandenen Bestandsimmobilien als in den Vorjahren. Dies spiegelt ebenfalls die fünfjährige Mehrjahresplanung dar. Auch 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 zweiten Jahr in Folge der Wirtschaftsprüfer, im Rahmen der gesetzlichen Prüfung.

Die Wohnungsbaugenossenschaft steht auch 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.

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.

Der Vorstand verfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 weiterhin eine auf Sicherheit und Verlässlichkeit ausgerichtete Unternehmensstrategie. Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat sich die Ertragslage gefestigt, bei erneut gesteigerter Investitionsquote in den Immobilienbestand. Die kontinuierliche Verbesserung des Eigenkapitals erfolgt durch einen moderaten Anstieg des Geschäftsguthabens und der voraussichtlichen Zuweisung in die Ergebnissrücklagen und einer ggf. noch anteiligen Verwendung des Bilanzgewinns mit Genehmigung durch die Generalversammlung.

Die Betriebskostenabrechnungen 2020 für unsere eigenen Objekte sind bereits seit Mitte/Ende März 2021 wieder vollständig abgerechnet worden und die noch ausstehenden letzten Abrechnungen der betroffenen Eigentumswohnungen werden, wie in den Vorjahren, zeitnah nach vorliegen der WEG-Abrechnungen fertig gestellt.

Der Vorstand konnte auch im Geschäftsjahr 2020 die „zweite Miete“ mit den Nebenkosten auf einem günstigen Niveau halten, auch weil vorausschauend die Warmwasser- und Heizungskosten bei Häusern mit zentraler Beheizung durch günstige Gaskonditionen längerfristig abgesichert wurden.

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

Die erste Neubaumaßnahme nach einem Vierteljahrhundert in der Hans-Weber-Straße 8 wurde im Kalenderjahr 2020 abgeschlossen und in der Bilanz aktiviert. Alle 11 barrierefreien Wohnungen wurden zum 01.07.2020 von den neuen Mietern bezogen und die Außenanlagen und Nebengebäude sind fertig gestellt. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme mit Nebengebäude und Außenanlage erfolgte im Rahmen des ursprünglich geplanten Gesamtkostenrahmens von maximal T€ 2.000.

Weitergehend wurden diverse Treppenhäuser und Außenanlagen freundlicher gestaltet. In der Saliterstraße 27-29 wurde das Dach komplett neu gemacht, diverse Heizungen wurden erneuert und durch die Mitarbeiter des Regiebetriebes wurden bei mehreren Objekten die Kellerfenster ersetzt und die Kellerdecken gedämmt. Mehrere Einzelwohnungen wurden je nach Anfall umfassend generalsaniert.

Der Investitionsschwerpunkt des Kalenderjahres 2020 lag auf der umfassenden Sanierung der Außenfassade und Balkone in den Objekten Zeppelinstraße 4 + 6.

In der Wiesenstraße 19 wurden die bisherigen dezentralen Wohnungs-Einzelgasthermen durch eine zentrale Gas-Brennwert-Heizungsanlage mit solarer Unterstützung ersetzt. In den einzelnen Wohnungen befindet sich jetzt an der Stelle der bisherigen Einzelgastherme eine entsprechende Übergabestation mit Wärmemessgerät.

Nachdem dieses Pilotprojekt erfolgreich war und bei den Mietern auf große Zufriedenheit stieß – werden in 2021 die vier Objekte Alsterberg 23 bis 27 und die Wiesenstraße 16 entsprechend umgestellt. Zudem stellt im Kalenderjahr 2021 die Tiefgaragensanierung in der Alfons-Wanner-Straße 1-5 eine große Position dar. Diese wurde bereits Anfang Mai 2021 im geplanten Kostenrahmen realisiert. Weitergehend werden fortlaufend auch entsprechende Wohnungen im Rahmen von Neuvermietungen umfassend saniert.

Die Generalsanierung des Gebäudekomplexes Saliterstraße 31-35 befindet sich seit Spätherbst 2020 in der Umsetzung. Ein Großteil der Arbeiten wird wieder vom eigenen Regiebetrieb in bewährter Qualität ausgeführt.

Die Bilanzerstellung sowie die Durchführung der gesetzlichen Prüfung und die satzungsgemäße Generalversammlung im ersten Halbjahr des Kalenderjahres 2020 sind in den gesetzlichen Fristen erfolgt. Dies war erneut nur durch ein intaktes und 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 mehrere Projekte angegangen und vorbereitet. Die Umstellung auf einen neuen Server, welcher den notwendigen Gegebenheiten der heutigen Zeit entspricht, wurde vorbereitet und im 1. Quartal 2021 umgesetzt. Weitere gesetzliche Vorschriften und Verordnungen wurden umgesetzt und jeweils in die bestehenden Arbeitsanweisungen integriert.

Der Vorstand bedankt sich auch bei allen Aufsichtsratsmitgliedern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung. Turnusgemäß mit Ablauf der Generalversammlung 2021 scheidet das Mitglied des Aufsichtsrates, Frau Heike Seydler, aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Nachdem sich Frau Seydler für eine erneute Kandidatur bereit erklärt hat, würden sich die Vorstandskollegen freuen, wenn durch deren Wiederwahl die Zukunft der Genossenschaft weiterhin gemeinsam für weitere drei Jahre gestaltet werden kann.

Auch in diesen schwierigen Zeiten gilt, aufgrund der soliden Finanz- und Liquiditätsplanung des Vorstandes, folgende Prämisse:

Die weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft 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, 26.05.2021

Der Vorstand

Robert März
geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

David Blömeke
Vorstandsmitglied

Markus Zendath
Vorstandsmitglied

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2020

**Wohnungsbaugenossenschaft
Marktoberdorf eG**

**Froelichstr. 5
87616 Marktoberdorf**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.245,73	2.244,73
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.026.824,19	12.702.345,48
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.091,51	158.097,51
3. Technische Anlagen und Maschinen	378.745,00	439.014,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.044,94	57.670,30
5. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	1.233.747,03
	14.636.705,64	
III. Finanzanlagen	<u>375,00</u>	<u>375,00</u>
	14.639.326,37	14.593.494,05
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	552.112,73	540.670,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.751,00	3.457,57
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>37.591,37</u>	161.304,34
	39.342,37	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	239.126,51	851.593,12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	23.298,48	23.606,12
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>61.480,83</u>	<u>62.606,73</u>
	<u>84.779,31</u>	
Bilanzsumme	<u>15.554.687,29</u>	<u>16.236.732,76</u>

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.800,00	35.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>493.050,00</u>	454.200,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 550,00 (Vorjahr: € 800,00)		
	517.850,00	
II. Kapitalrücklage	4.716,00	4.716,00
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	750.000,00	750.000,00
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>3.380.000,00</u>	3.040.000,00
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 10.000,00 (Vorjahr: € 0,00)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 330.000,00 (Vorjahr: € 280.000,00)		
	4.130.000,00	
IV. Bilanzgewinn	<u>14.082,53</u>	<u>18.005,18</u>
	4.666.648,53	4.301.921,18
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	108.713,90	226.191,62
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.872.611,24	10.813.233,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	197.218,55	213.699,71
3. Erhaltene Anzahlungen	602.345,80	557.889,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	796,05	407,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.694,29	87.776,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.149,17</u>	31.003,03
- davon aus Steuern: € 13.200,88 (Vorjahr: € 12.838,88)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 4.282,01 (Vorjahr: € 0,00)		
	10.773.815,10	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>5.509,76</u>	<u>4.610,62</u>
Bilanzsumme	<u>15.554.687,29</u>	<u>16.236.732,76</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.454.694,60	2.301.687,44
b) aus Betreuungstätigkeit	104.572,67	100.759,98
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>237.626,23</u>	<u>226.693,76</u>
	2.796.893,50	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	11.441,90	23.937,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	25.957,77	106.554,31
4. Sonstige betriebliche Erträge	57.993,48	128.274,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.152.718,99	1.167.771,38
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.919,39</u>	<u>8.142,98</u>
	<u>1.156.638,38</u>	
Rohergebnis	1.735.648,27	1.711.993,46
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	495.654,53	479.661,33
b) Soziale Abgaben	<u>110.269,31</u>	<u>107.324,92</u>
	605.923,84	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	492.461,86	478.794,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	115.320,97	166.320,24
9. Erträge aus Finanzanlagen	7,50	11,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>147.255,24</u>	<u>149.602,33</u>
Ergebnis nach Steuern	374.693,86	330.301,04
11. Sonstige Steuern	<u>38.616,51</u>	<u>38.064,51</u>
Jahresüberschuss	336.077,35	292.236,53
12. Gewinnvortrag	8.005,18	5.768,65
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>-330.000,00</u>	<u>-280.000,00</u>
Bilanzgewinn	<u>14.082,53</u>	<u>18.005,18</u>

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 2020

Bestand 01.01.	638
Zugang	38
<u>Abgang</u>	<u>27</u>
Bestand 31.12.	649

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 38.850,00 erhöht.

Gesetzlicher Prüfungsverband

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

Bericht des Vorstandes **zum Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2020**

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind weiterhin sehr solide geordnet. Die langfristigen Anlagen sind durch Eigenkapital und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Im Rahmen des niedrigen Zinsniveaus und der weiterhin sehr guten Ratingbewertungen der Genossenschaft konnten im Rahmen von Neuvaluierungen und Umschuldungen sehr gute Konditionen umgesetzt und vereinbart werden.

Wohnwirtschaftliche Leistungen

Die Tätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Berichtsjahr

- auf die Bewirtschaftung des eigenen Mietshausbesitzes mit Umsetzung des Neubaus in der Hans-Weber-Straße 8 somit nun 381 Wohnungen im Berichtsjahr, sowie den Verwaltungsgebäuden zur betrieblichen Nutzung
- Instandhaltung und Modernisierung der Mietshäuser und Garagen
- die Hausverwaltung für 21 Wohnungseigentümergeinschaften mit 412 Wohn- und Gewerbeeinheiten und die Mietverwaltung von 98 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Der Vorstand hatte sich auch im Kalenderjahr 2020 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 gering modernisierten Wohnungen und Objekten sowie sanierungsbedürftigen Objekten ist die Vermietung weiterhin etwas schwieriger.

Die Fluktuationsrate betrug 8,9 % (Vorjahr: 14,9 %).

Die Mietausfallquote betrug 1,8 % (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 31.12.2020 mit weiterhin konstanten 0,1 % wider.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 1,0% (Vorjahr 1,6 %) = 4 Leerstände.

Wohnungsverkäufe

Im Kalenderjahr 2020 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 2020 € 644.602,30 (Vorjahr ca. € 580.810,33) aufgewendet.

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen im Durchschnitt € /m² 37,74 (2019: € /m² 34,11) und die jährlichen Erhaltungsinvestitionen betragen im Durchschnitt € /m² 56,44 (2019: € /m² 54,01), was weiterhin eine sehr gute Investitionsquote in den Bestand darstellt.

Der Neubau Hans-Weber-Straße 8 wurde in 2020 abgeschlossen und die abschließende Aktivierung ist mit der Bilanz 2020 erfolgt – bei einer Aktivierung mit einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren, bei vollständiger Vermietung zum 01.07.2020.

Es wurde in 2020 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.

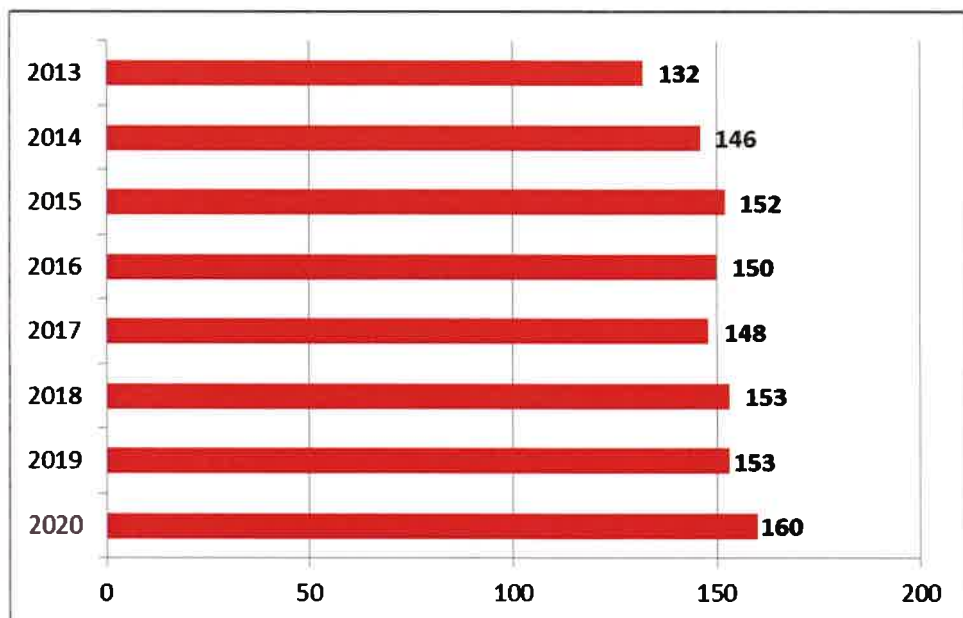
Rückstellungen, Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen wurden im Kalenderjahr den gesetzlichen Vorschriften und unter dem Gebot der Vorsicht berücksichtigt und in nicht mehr benötigten Bereichen aufgelöst. Alle maximal erkennbaren Risiken wurden entsprechend bis zur maximalen Höhe Rechnung getragen. Im Rahmen der Bilanz 2020 wurden die vorhandenen Einzelwertberichtigungen des Vorjahres in Höhe von € 800,00 aufgelöst und es erfolgte lediglich eine Abschreibung bei den Mietforderungen in Höhe von € 304,00. Die Werte spiegeln eine bestmögliche Risikolage und solide Grundlage für das folgende Kalenderjahr dar.

Der Vorstand hat im Kalenderjahr 2020 Sondertilgungen in überschaubarem Umfang vorgenommen und erhaltene KfW-Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen sind entsprechend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Lage / Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Kalenderjahr 2020 von € 336.077,35 ist vor allem geprägt von folgenden Positionen im Vergleich zum Vorjahr:

- a) Erhöhung der Personalkosten aufgrund von diversen Krankengeldbezügen im Vorjahr und gleichzeitig tariflich angelehnten und außertariflichen Gehaltsanpassungen in überschaubarem Umfang
- b) Hohes Investitionsvolumen für bauliche Instandhaltung / Modernisierung T€ 644 (Vorjahr T€ 580), ohne aktivierungspflichtige Investitionen
- c) Zinsaufwand erneut leicht unter Vorjahresniveau ./.. T€ 2
2020: T€ 147,3 (Vorjahr T€ 149,6) trotz entsprechender neuer Darlehensvalutierungen im Rahmen des umgesetzten Neubaus
- d) Erhöhung der Sollmieten um T€ 158,0 aufgrund Neuvermietung erfolgter Sanierungsobjekte und Einzelwohnungen zu angepassten m²-Preisen, Umsetzung insbesondere von generellen Preisanpassungen im preisfreien und möglichen Erhöhungen im preisgebunden / geförderten Mietwohnungsbereich
- e) Normales, gutes Ertragsjahr bei den PV-Anlagen mit T€ 160,4 etwas über Niveau Vorjahr:



- f) Normale Regelabschreibung bei Gebäuden, technischen Anlagen und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2020: € 2.796.893,50 (Vorjahr € 2.629.141,18).

Jahresergebnis KJ 2020 – Bilanzkennzahlen – Ausblick

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 mit einem Jahresüberschuss von € 336.077,35 und dem Bilanzgewinn in Höhe von € 14.082,53 – welcher sich zunächst durch die unverbindliche Vorwegzuweisungen durch den Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von € 330.000,00 ergibt – sowie weitere € 10.000,00 aus dem Bilanzgewinn durch die Generalversammlung, als Gewinnvortrag in Höhe von € 4.082,53 in das Geschäftsjahr 2021 vorzutragen.

Da erneut wie auch im Kalenderjahr 2020 ein Termin für eine zeitnahe Generalversammlung nicht sicher geplant werden kann, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 26.05.2021 - nach erfolgter Prüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband - welche ohne Feststellungen und Beanstandungen zum Jahresabschluss 2020 erfolgte - nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG den Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2020 festgestellt. Somit können die Auseinandersetzungsguthaben fristgerecht im ersten Halbjahr 2021 ausbezahlt werden und die Einmeldung in den Bundesanzeiger erfolgen.

Durch die zunächst unverbindliche Zuführung durch den Aufsichtsrat und Vorstand zur Ergebnismrücklage in Höhe von € 330.000,00 und des gestiegenen Geschäftsguthabens um € 38,850,00 der verbleibenden Mitglieder, erhöht sich das Eigenkapital zum 31.12.2020 auf T€ 4.666,6. Dies entspricht 30,0 % der Bilanzsumme (Vorjahr 26,5 %).

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

Die Eigenkapitalquote hat mit 30,0 % nach vielen Jahren einen entsprechenden Meilenstein im Rahmen der Konsolidierungsmaßnahmen erreicht. 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 – auch in einem fortbestehenden Krisenjahr 2021 - mit einem sehr optimistischen Blick in die Zukunft.

Marktobendorf, 26.05.2021

Der Vorstand

Robert März
geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

David Blömeke
Vorstandsmitglied

Markus Zendath
Vorstandsmitglied

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 drei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand nachgekommen. Zudem fand eine konstituierende Sitzung im Anschluss der Generalversammlung des Kalenderjahres 2020 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 2020 jeweils eine Ausschussprüfung durchgeführt und über das Ergebnis in beiden Gremien berichtet. Im Kalenderjahr 2021 fand zum Jahresanfang eine Prüfung des Bauausschusses statt. Hierbei werden alljährlich neue Schwerpunktthemen gesetzt, die besonders detailliert untersucht werden. Bei allen Aufsichtsratsprüfungen ergaben sich keine Beanstandungen.

Den Prüfungsbericht der Verbandsprüfer hat der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 20.04.2021 entgegengenommen und besprochen. Es ergaben sich keine Beanstandung und die Ertragslage wird als gut bewertet. Die betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse sind geordnet. Beide Gremien sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben umfänglich nachgekommen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde vom Aufsichtsrat uneingeschränkt gebilligt. Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf eG hat nach Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht den vom Vorstand aufgestellten und vom Prüfungsverband geprüften Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 336.077,35 in seiner Sitzung vom 20.04.2021 festgestellt. Hierbei empfehlen beide Gremien (Aufsichtsrat und Vorstand) unter Einbezug des Gewinnvortrages aus dem Kalenderjahr 2019 in Höhe von EUR 8.005,18 eine Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von EUR 330.000,00 und aus dem daraus resultierenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 14.082,53 weitere EUR 10.000,00 in die Ergebnisrücklagen einzustellen und somit EUR 4.082,53 als Gewinnvortrag für das Kalenderjahr 2021 vorzutragen. Die notwendige Generalversammlung ist geplant, sobald als möglich im Rahmen der aktuellen Rahmenbedingungen durchzuführen.

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

Marktoberdorf, 04.06.2021

Für den Aufsichtsrat



Thomas Schneider
Aufsichtsratsvorsitzender