

1907-2023

**Marburger
Spar- und Bauverein eG**

35037 Marburg · Ockershäuser Allee 7a

**Geschäftsbericht
2021**

Informationen zum Marburger Spar- und Bauverein eG

Marburger Spar- und Bauverein eG	35037 Marburg Ockershäuser Allee 7a Telefon: 0 64 21 – 16 96 0-0 E-Mail: office@marburger-bauverein.de Internet: www.marburger-bauverein.de
gegründet am	15. Februar 1907
Genossenschaftsregister	16 – 238 Amtsgericht Marburg
Geschäftsbereich	Stadt Marburg und ihre Nachbargemeinden
Mitglieder am 31. Dezember 2021	841
Höhe des Geschäftsanteils	155,00 EUR
Geschäftsanteile am 31. Dezember 2021	5.886
Geschäftsguthaben am 31. Dezember 2021	912.330,00 EUR
Gesamtbauleistung am 31. Dezember 2021	537 Wohneinheiten 113 Garagen und PKW-Abstellplätze 1 Büroeinheit 1 Gewerbeeinheit
Mitgliedschaften	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Frankfurt / Main Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. Düsseldorf Gesellschaft zur Förderung des Instituts für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg e.V. Volksbank Mittelhessen eG Gießen

Marburger Spar- und Bauverein eG

Jahresabschluss zum 31.12.2021

- Bericht über das Geschäftsjahr 2021
- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang des Jahresabschlusses
- Bericht des Aufsichtsrates
- Verwaltungsorgane

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Marburger Spar- und Bauverein eG ist ein kleiner Wohnungsanbieter in der Universitätsstadt Marburg. Diese bewirtschaftet als eingetragene Wohnungsvermietungs-genossenschaft ihren eigenen Immobilienbestand in der Universitätsstadt Marburg an der Lahn. Ende 2021 stellen sich die Liegenschaften folgendermaßen dar: 537 Wohneinheiten, 113 Garagen und Abstellplätze, eine selbstgenutzte Büroeinheit sowie eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit.

Unsere Wohnungen werden bei Neuvermietungen nur an Mitglieder der Genossenschaft im Rahmen eines Dauernutzungsverhältnisses weitervergeben. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser genossenschaftlicher Grundsatz ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Geschäftsverlauf

Innerhalb der Universitätsstadt Marburg ist weiterhin eine Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in der Innenstadtlage, gegeben. Der derzeitige Wohnungsneubau in der Marburger Innenstadt betrifft den Eigentums- und Vermietungsneubau auf höherem Preisniveau. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist gegeben und stellt in diesem Segment einen wesentlichen Nachfrageüberhang dar. Für den Bereich der Kernstadt Marburg sind geeignete, von der Lage her adäquate preiswerte Baugrundstücke nicht vorhanden. Die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten an den westlichen und südlichen Randlagen der Kernstadt sowie die Umwidmung von Gewerbeflächen im südlichen Kernstadtbereich sind derzeit in der politischen und öffentlichen Diskussion.

Eine Fluktuations-/Mieterwechselrate ist nach wie vor festzustellen. Dies führt zu Kosten- und Arbeitsbelastungen im Wohnungsunternehmen. Gründe hierfür sind bei uns unter anderem unsere hohe Anzahl kleinerer Wohnungsgrößen, altersbedingte Wohnungskündigungen, Todesfälle, Umzüge in andere Orte (z.B. Studenten, Arbeitsstellenwechsel), Wohnungstausch, sonstige Umzüge (z.B. wegen Wohneigentum, wegen anderen benötigten Wohnungsgrößen die nicht von der Genossenschaft angeboten werden konnten).

Durch die kleineren Wohnflächen im Altbaubereich sowie der hohen Zahl kleinerer Wohnungen und den damit verbundenen Mieten, bewegte sich der Großteil unserer Wohnungen im Rahmen der Angemessenheitsgrenze für Empfänger von öffentlichen Leistungen. Da Wohnungen nicht nur wirtschaftliches, sondern auch soziales Gut darstellen, ist dies zur Festigung der sozialen Struktur und zur Stärkung gewachsener Hausgemeinschaften sowie zur Vorbeugung einer möglichen Segregation dienlich. Aufgrund unseres Angebotes kleiner Wohnungsgrößen hat sich

eine Wohnungsnutzung von Ein- und Zweipersonenhaushalten für nur einige Jahre in der von Studenten geprägten Universitätsstadt Marburg etabliert. Auch der Trend bei älteren Mitgliedern innerhalb der Genossenschaft auf Wohnungen im Erdgeschossbereich zu wechseln, die bei Modernisierung mit seniorengerechten Duschbereichen ausgestattet werden, wird berücksichtigt.

Die Wohnungswechsel beliefen sich bei der Genossenschaft in 2021 auf 58 (Vorjahr 57) und ergeben somit eine Fluktuationsrate von 10,8 % (Vorjahr 10,6 %).

Bautätigkeit, Modernisierung, Instandhaltung

Neubaumaßnahmen werden zu Zeit keine ausgeführt. Die Instandhaltungen und Modernisierungen an den Bestandsobjekten befassten sich neben den laufenden Instandhaltungen im Bestand, mit den Modernisierungen sowie Teilmodernisierungen mehrerer freigewordener Wohnungen, die Sanierung und Modernisierung der Fassaden mit Eingangsbereichen sowie der Dächer unserer Objekte In der Badestube 2 und 2a sowie die Durchführung der gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand geplanten weiteren Maßnahmen.

Wohnungen unserer Genossenschaft, die sich im Leerstand befinden, sind unter anderem erst nach erfolgter Voll- oder Teilmodernisierung vermietbar. Die kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit freiwerdender Wohnungen der vergangenen Jahre, vor allem in unserem Altbaubestand, zahlt sich mittlerweile aus, da einige von ihnen ohne großen Instandhaltungsaufwand weitervermietet werden können und gegebenenfalls nur in geringem Umfang und einzelnen Gewerken dem aktuellen Stand angepasst werden müssen. Wohnungen mit Elektroinstallationen aus den 1970er Jahren oder früher, werden vermehrt vor Weitervermietung vom Elektromeister-Fachhandwerk verworfen, da sie oftmals heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen und daher teilweise oder gar komplett erneuert werden müssen. Dies ist ein, im Zuge einer Neuvermietung, notwendiges Erfordernis.

Der Schwerpunkt, neben den zuvor beschriebenen Maßnahmen an den Gebäudeaußenhüllen der Objekte In der Badestube 2 und 2a, lag bei mehreren Wohnungen, die im Laufe des Geschäftsjahres umfassend saniert/modernisiert oder teilmodernisiert wurden. Verschiedene Gas-Thermen wurden durch Neugeräte ersetzt. Bäder mit Badewannen auf barrierearme Duschen umgebaut. Zusätzlich beinhaltete die laufende Instandhaltung an den Außenanlagen, der Fassade, der Dächer, in bewohnten Wohnungen sowie im Zuge von Mieterwechseln einen wesentlichen Teil der Ausgaben.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen unter anderem der besseren Vermietbarkeit der Wohnungen der Genossenschaft, um gegenüber Mitbewerbern am Markt bestehen zu können. Sie erfüllen teilweise auch gesetzliche Vorgaben. Einen nicht unerheblichen Teil der Arbeiten an den Wohnungsanierungen und -

modernisierungen, vor allem aber auch die laufenden, kleineren Instandhaltungen, werden von dem eigenen, im Durchschnitt vier Mitarbeiter umfassenden Regiebetrieb der Genossenschaft ausgeführt. Hierdurch ist eine größere Flexibilität in Verbindung mit geringeren Kosten gegenüber Fremdfirmen sowie eine wesentlich kürzere Reaktionszeit bei bestimmten Gewerken gewährleistet. Bei den Handwerker-Fremdfirmen besteht aufgrund der ausgeprägten Konjunktur eine hohe Auslastung, so dass teilweise längere Wartezeiten bestehen. Weiterhin sind deren Arbeits- und Materialkosten stetig angestiegen. Bei den Handwerksunternehmen besteht ein Bedarf an Fachkräften.

Ziel ist es, auch für die kommenden Jahre, unseren Gebäudebestand stetig zu verbessern und vor allem notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auszuführen. Der Klimaschutz, in Verbindung mit der Verringerung der CO₂-Emissionen, nimmt hierbei einen Schwerpunkt ein. Diese Maßnahmen betreffen nicht nur freiwerdende Altbauwohnungen, die vor Neuvermietungen teilsaniert oder modernisiert werden müssen, sondern auch komplette Gebäude sowie einzelne Gebäudeteile und Installationen, auch wenn dies mit laufenden steigenden Kosten verbunden ist.

Bei verschiedenen Objekten, hauptsächlich im Afföller und am Ortenberg, stehen in den nächsten Jahren Fassaden- und Dachsanierungen sowie deren Modernisierungen an. Diese wurden bereits zum großen Teil in einer bedarfsbezogenen Durchführungs- und Kostenplanung erfasst, die regelmäßig dem Bedarf entsprechend aktualisiert wird.

Für die Instandhaltung und Modernisierung wurden im Jahre 2021 insgesamt 1.137,9 TEUR (Vorjahr 1.106,0 TEUR) aufgewendet.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten wurden, bis auf 250,0 TEUR Fremdmitteln, aus Eigenmitteln finanziert. Für das Jahr 2022 sind gemäß Wirtschaftsplan für Instandhaltung und Modernisierung 1.159,8 TEUR veranschlagt.

Die Instandhaltungskosten pro qm Wohnfläche und Monat betragen 2,02 EUR (Vorjahr 2,15 €).

Mitgliederwesen

Im Jahre 2021 sind 62 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten, 75 Mitglieder sind ausgeschieden.

Die Zahl der verbleibenden Mitglieder beläuft sich zum 31.12.2021 auf 841 Genossenschaftsmitglieder. Die Gesamtzahl der Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder hat sich von 5.887 zu Geschäftsjahresbeginn, um einen Anteil, auf 5.886 zum Jahresende verringert und stellt somit ein Geschäftsguthaben von 912.330,00 € dar.

Verwaltung – Wohnungswirtschaftliche Software

Nach Abkündigung der Pflege und Aktualisierung der über viele Jahre genutzten wohnungswirtschaftlichen Software „Haufe In-House“ seitens des Anbieters Haufe-Lexware Real Estate AG, erfolgte ab Jahresmitte 2020 die Umstellung auf die neue Software „Haufe axera“ desselben Anbieters. Mit dem neuen Anwenderprogramm auf neuesten Stand, sind wir für die kom-

mende digitale Transformation unserer Verwaltung gut aufgestellt. Die Einführung und Datenübernahme mit Beginn der Miet-sollstellung und Bankeinzug ab Januar 2021 erfolgte neben dem laufenden Tagesgeschäft unter hohen zusätzlichen Einsatz der beteiligten Beschäftigten fristgerecht. Für die künftigen Anforderungen der Digitalisierung, die im Grunde eine unternehmerische Daueraufgabe darstellt, sind wir mit der neuen Software gut aufgestellt. Bedingt durch Corona-Pandemie sowie einer hohen Auslastung des Systemanbieters, konnten Schulungen und Einweisungen nur sehr schleppend ausgeführt werden. Dies führte im Zusammenhang mit Personalveränderungen zu zeitlichen Verzögerungen bei den Jahresabschlussarbeiten.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Die Sollmieten belaufen sich für das Jahr 2021 auf 2.179,6 TEUR (Vorjahr 2.140,7 TEUR).

Der gestiegene Betrag beruht auf Erhöhungen von Nutzungsgebühren im freifinanzierten Wohnraum sowie Änderungen von Nutzungsgebühren im preisgebundenen Wohnraum.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro qm Wohnfläche und Monat beläuft sich auf 5,47 EUR (Vorjahr 5,37 EUR).

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Liegenschaftsbestandes, welches die Grundlage unserer Wohnungsvermietungs-genossenschaft darstellt.

Die Genossenschaft hatte im vergangenen Jahr Erlösschmälerungen durch Leerstand und Abschreibungen auf Mietforderungen von insgesamt 62,1 TEUR (Vorjahr 65,5 TEUR). Mietforderungen werden konsequent verfolgt. Sie betragen zum Jahresende 4,6 TEUR (Vorjahr 4,7 TEUR).

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die langfristigen Vermögenswerte sind durch die Eigenkapital- und Dauerfinanzierungsmittel abgedeckt.

Die Rentabilität war im Geschäftsjahr 2021 gegeben. Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Im Bedarfsfall besteht die Möglichkeit, kurzfristig auf eingeräumte Betriebsmittelkredite in Höhe von 130,7 TEUR zurückzugreifen.

Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2021 auf 5.964,2 TEUR (Vorjahr 5.762,5 TEUR) und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 42,5 % (Vorjahr 41,1 %) dar.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 204,3 TEUR (Vorjahr 132,6 TEUR).

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Aufgrund der hohen Zahl an Wohnungswechseln und der Gewährleistung der Vermietung im Zusammenhang mit dem Alter des Wohnungsbestandes, sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten unumgänglich. Deren Finanzierung muss überwiegend aus den laufenden Erträgen erfolgen. Bedingt hierdurch kommt es auch zu modernisierungsbedingten Leerständen.

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2021	
	TEUR		TEUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Sachanlagen	12.829,4	91,6%	12.565,9	89,6%
Finanzanlagen	0,6	0,0%	0,6	0,0%
Anlagevermögen	12.830,0	91,6%	12.566,5	89,6%
Umlaufvermögen	1.173,8	8,4%	1.456,2	10,4%
Gesamtvermögen	14.003,8	100,0%	14.022,7	100,0%
Fremdmittel	8.241,3		8.058,5	
Reinvermögen	5.762,5		5.964,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.659,6		5.762,5	
Vermögenszuwachs	102,9	1,8%	201,7	3,5%
Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2021	
	TEUR		TEUR	
Geschäftsguthaben	950,6	6,8%	983,6	7,0%
Rücklagen	4.771,0	34,1%	4.942,4	35,2%
Bilanzgewinn	40,9	0,3%	38,2	0,3%
Bilanzmäßiges Eigenkapital	5.762,5	41,1%	5.964,2	42,5%
Sonstige Rückstellungen	122,2	0,9%	120,3	0,9%
Rückstellungen Gesamt	122,2	0,9%	120,3	0,9%
Dauerfinanzierungsmittel	7.234,5	51,7%	6.985,9	49,8%
Sonstige	870,0	6,2%	937,7	6,7%
Verbindlichkeiten	8.104,5	57,9%	7.923,6	56,5%
Rechnungsabgrenzungsposten	14,6	0,1%	14,6	0,1%
Rechnungsabgrenzungsposten	14,6	0,1%	14,6	0,1%
Gesamtkapital	14.003,8	100,0%	14.022,7	100,0%

Der Jahres-Cashflow 2021 stellt sich wie folgt dar:

Jahresüberschuss	204,3	TEUR
+Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	558,5	TEUR
+Abschreibungen Finanzanlagen	0,0	TEUR
+Abschreibungen auf Mietforderungen	0,0	TEUR
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	- 1,9	TEUR
Jahres-Cashflow 2021	760,9	TEUR

Bei dem geldrechnungsmäßigen Ergebnis wird bei der Wirtschaftsprognoserechnung für 2022 von einem Finanzmittelfond in Höhe von 46,4 TEUR ausgegangen.

Durch die laufenden Instandhaltungen und Modernisierungen in den Wohnobjekten, vor allem bei freigewordenen Wohnungen, deren veraltete Standards durch Modernisierung auf einen modernen, zeitgerechten Stand gebracht werden, ist eine gute Weitervermietungschance gegeben. Unterstützend wirken sich die positive Stadtentwicklung mit der Urbanisierung der Innenstadt unter anderem im Zuge der Campuserweiterung, die Nordstadtaufwertung sowie die prosperierende Stadtperipherie mit Universitäts-, Klinik- und Wirtschaftsstandorten aus. Von daher gehen wir zur Zeit auch in der Zukunft von einer nachhaltigen Vermietungssituation für unsere Genossenschaft aus. Mögliche Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage aufgrund des anhaltenden Baubooms, trotz des teils hohen Preisniveaus auf dem Marburger Wohnungsmarkt, in Verbindung mit eventuellen Veränderungen der Studierendenzahlen, bleibt abzuwarten.

Ein Risikomanagementsystem ist implementiert und umfasst hauptsächlich den Leistungsbereich der Hausbewirtschaftung, welches den substanziellen Geschäftsbereich unserer Genossenschaft darstellt. Es wird laufend aktualisiert. Hierüber wird intern Bericht erstattet.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie, mit Verteuerung der Waren- und Dienstleistungen sowie einen wachsenden Lieferkettenengpass mit teils erheblichen Materiallieferzeiten, ist nach wie vor gegeben. Die Geschwindigkeit sowie die Art und Weise der künftigen Entwicklung macht es schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einschätzen zu können. Vorrangig sind hierbei die Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu benennen. Verbunden mit dem Risiko von weiteren Kostensteigerungen in Verbindung mit einem weiter abnehmenden Anbietermarkt im Bereich Bau und Handwerk. Ein erwartetes Risiko aus der Zunahme von Mietausfällen hat sich nicht bestätigt. Dies ist unter anderem den sozialen, arbeitsmarktsichernden sowie wirtschaftsunterstützenden Maßnahmen der Bundes- und Landesregierungen zu verdanken.

Die Instandhaltungen und Modernisierungen werden in einer Globalbetrachtung aller Genossenschaftsliegenschaften sorgsam, in Abwägung ihrer Notwendigkeit, vorgenommen.

Ziel ist es, auch für 2022, das Eigenkapital zu stärken. Die Stärkung des Eigenkapitals dient künftigen Finanzierungen bzw. der Prolongation bestehender Fremdkapitalmittel des freien Kapitalmarktes, da sich bei deren Aufnahme die zu gewährende Kapitalhöhe sowie die zugrunde gelegten Zinssätze unter anderem nach der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens richten.

Die Wirtschaftsprognoserechnung schließt für das Jahr 2022 positiv ab. Es wird von einem wirtschaftlichen Überschuss in 2022 von 60,5 TEUR ausgegangen. Dies in Abhängigkeit der angenommenen Erträge und Aufwendungen.

Zinsänderungsrisiken sind durch die Beobachtung der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt in Verbindung mit einem Darlehensportfoliomanagement sowie verschiedenen Darlehenslaufzeiten bzw. Zinsfestschreibungszeiträumen, teilweise bis zum Darlehensauslauf, nur bedingt gegeben.

Für verschiedene Darlehen wurden Zinsvereinbarungen und Laufzeiten, noch vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeiträume, getroffen. Hierdurch wurde ein günstiges Zinsniveau gesichert.

Insgesamt sind gegenwärtig für die überschaubare Zukunft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen.

Vorstandssitzungen

Der Vorstand hat im Jahre 2021 in 21 Sitzungen Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst und umgesetzt.

Der Vorstand besteht aus den Mitgliedern:

Horst Löchel
Andreas Lauer
Linda Leyener

Eine sichere, zukunftsorientierte und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Genossenschaft zum Wohle und zur Förderung ihrer Mitglieder, das ist die Unternehmensmaxime der sich der Vorstand verpflichtet fühlt. Das gleichberechtigte Genossenschaftsmitglied als Mensch steht im Mittelpunkt. Eine gute, sichere und preiswerte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, in Verbindung mit einem wirtschaftlich gefestigten Genossenschaftsunternehmen welches die substanzielle Grundlage dessen bietet, sind die Werte die das Handeln, auch bei oftmals schwierigen Rahmenbedingungen, bestimmt.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren hohen Einsatz, der oftmals über das übliche Maß hinausging sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die geleistete Arbeit, die gute Zusammenarbeit und Unterstützung sowie allen Mietern und Mitgliedern.

Bilanz zum

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
I. Anlagevermögen		
a. Immaterielle Vermögensgegenstände	3,00	3,00
b. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.543.114,00	11.788.123,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.004.029,00	1.019.546,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>18.819,00</u>	<u>21.705,00</u>
 c. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt :	<u>12.566.565,00</u>	<u>12.829.977,00</u>
 II. Umlaufvermögen		
a. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	754.025,82	705.816,35
 b. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	4.623,05	4.674,60
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>52.651,38</u>	<u>12.039,50</u>
 c. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	248.152,15	100.487,11
2. Bausparguthaben	<u>396.713,81</u>	<u>350.815,73</u>
	 <u>14.022.731,21</u>	 <u>14.003.810,29</u>

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
I. Eigenkapital		
a. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.300,00	38.130,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>912.330,00</u>	<u>912.485,00</u>
b. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	716.229,22	695.802,88
davon aus dem Überschuss vom Geschäftsjahr eingestellt: EUR 20.426,34		(13.264,89)
2. Bauerneuerungsrücklage	3.496.000,00	3.345.000,00
vom Überschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 145.690,53		(78.498,95)
aus Bilanzgewinn vom Vorjahr eingestellt: EUR 5.309,47		(6.501,05)
3. Andere Ergebnisrücklagen	730.184,97	730.184,97
(Freie Rücklagen)		
davon aus dem Überschuss vom Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00		(0,00)
c. unverteilter Bilanzgewinn (Vj.: Bilanzgewinn)		
1. Jahresüberschuss	204.263,39	132.648,91
2. Einstellungen in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>166.116,87</u>	<u>38.146,52</u> 91.763,84
Eigenkapital insgesamt:	5.964.190,71	5.762.487,92
II. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	<u>120.327,20</u>	<u>120.327,20</u> 122.200,00
III. Verbindlichkeiten		
1. - gegenüber Kreditinstituten	5.853.164,90	6.084.775,89
2. - gegenüber anderen Kreditgebern	1.132.748,57	1.149.693,99
3. Erhaltene Anzahlungen	752.895,48	745.552,86
4. - aus Vermietung	6.430,60	8.767,41
5. - aus Lieferungen und Leistungen	119.579,10	54.751,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>58.776,62</u>	<u>7.923.595,27</u> 60.954,86
davon aus Steuern: EUR 16.319,49		(15.805,36)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00		(0,00)
IV. Rechnungsabgrenzungsposten		
	14.618,03	14.625,67
	<u>14.022.731,21</u>	<u>14.003.810,29</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		2021	2020
		EUR	EUR
01. Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	<u>2.832.220,68</u>	2.832.220,68	2.805.184,94
02. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.Vj.:)		48.209,47	5.242,87
03. Andere aktivierte Eigenleistungen		43.457,33	43.543,66
04. Sonstige betriebliche Erträge		26.545,46	24.073,93
05. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
-Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-1.291.607,08</u>	<u>-1.302.807,63</u>
Rohergebnis:		1.658.825,86	1.575.237,77
06. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-481.048,87		-477.783,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-113.111,26</u>	-594.160,13	<u>-116.465,43</u>
davon für Altersversorgung EUR 8.318,07			(8.943,33)
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-558.474,28	-542.059,23
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-137.462,77	-129.488,03
09. Erträge aus anderen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	27,78		27,78
10. Sonstige Zinserträge	<u>559,08</u>	586,86	<u>498,77</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-95.419,23</u>	<u>-95.419,23</u>	<u>-110.627,33</u>
Ergebnis nach Steuern		273.896,31	199.340,91
12. Sonstige Steuern		<u>-69.632,92</u>	<u>-66.692,00</u>
13. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>204.263,39</u>	<u>132.648,91</u>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-166.116,87	-91.763,84
15. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
16. unverteilter Bilanzgewinn (Vj.: Bilanzgewinn)		<u>38.146,52</u>	<u>40.885,07</u>

A. Allgemeine Angaben

Die Marburger Spar- und Bauverein eG ist eine Genossenschaft und hat ihren Sitz in Marburg, Ockershäuser Allee 7a, 35037 Marburg, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Marburg unter Registernummer 238.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Die Vermögens- und Schuldposten sind unter Beachtung der Vorschriften des HGB und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bewertet.
- Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten. Sie werden linear mit 25% abgeschrieben.
- Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im wesentlichen Verwaltungs- und Regiebetriebsleistungen. Zinsen für Fremdmittel wurden im Jahre 2021 nicht aktiviert.
- Die planmäßige Abschreibung auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurde wie folgt vorgenommen:
 - **Grundstücke mit Wohnbauten** sowie Grundstücke mit **Geschäfts- und Anderen Bauten** nach der **Restnutzungsdauer** unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren, 50 Jahren** sowie von **20 Jahren**. Auf **Baukosten für Kfz-Stellplätze** werden Abschreibungen von **5% p.a.** vorgenommen. Bei bereits abgeschriebenen Wohnbauten wird bei aktivierungsfähigen Modernisierungen eine Nutzungsdauer von **8 Jahren** zu Grunde gelegt.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** unter Anwendung der **linearen Abschreibungsmethode** unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen **5%, 10%, 12%, 12,5%, 20% bzw. 25%**.
 - Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten über einen Zeitraum von **5 Jahren** abgeschrieben.
 - Die Anderen Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
 - Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.
 - Flüssige Mittel und Bausparguthaben wurden zum Nennwert bilanziert.
 - Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.
 - Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind **754.025,82 EUR** (Vorjahr 705.816,35 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
 3. In der Position „Forderung aus Vermietung“ sind **4.623,05 EUR** (Vorjahr 4.674,60 EUR) Mietrückstände enthalten.
 4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind enthalten :
 - a) Forderungen aus Steuern (Vj.: und Hausbewirtschaftung) **177,38 EUR** (Vorjahr 12.039,50 EUR)
 - b) Forderungen aus Investitionszuwendungen **52.474,00 EUR** (Vorjahr 0,00 EUR)
 5. Das Bausparguthaben wurde an das vermittelnde Kreditinstitut abgetreten. Es dient unter anderem als Ersatztilgungsleistung, der mögliche Darlehensanteil als Zinssicherungsmaßnahme.
 6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - Rückstellung für Prüfungskosten (für 2 Jahre) **30.000,00 EUR** (Vorjahr 30.000,00 EUR)
 - Rückstellung für Steuerberaterkosten **3.327,20 EUR** (Vorjahr 3.200,00 EUR)
 - Rückstellung für Verwaltungskosten **0,00 EUR** (Vorjahr 2.000,00 EUR)
 - Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung **36.000,00 EUR** (Vorjahr 36.000,00 EUR)
 - Rückstellung für erbrachte Bauleistungen **51.000,00 EUR** (Vorjahr 51.000,00 EUR)
 7. Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Mietvorauszahlungsbeträge für 2022

8. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

	2021	2020
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Gesamtbetrag	0,00 EUR	0,00 EUR

9. In der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich wesentliche außergewöhnliche und periodenfremde Erträge und/oder Aufwendungen ergeben:

keine

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich am 31.12.2021 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	zwischen 1 u. 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	5.853.164,90 6.084.775,89	456.959,89 463.904,28	1.599.420,12 1.638.120,56	3.796.784,89 3.982.751,05	5.853.164,90 6.084.775,89	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	1.132.748,57 1.149.693,99	16.945,42 16.854,94	67.781,68 67.419,76	1.048.021,47 1.065.419,29	1.090.183,97 1.107.129,39	GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	752.895,48 745.552,86	752.895,48 745.552,86	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	6.430,60 8.767,41	6.430,60 8.767,41	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	119.579,10 54.751,69	119.579,10 54.751,69	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	58.776,62 60.954,86	55.333,85 57.512,09	81,81 0,00	3.360,96 3.442,77	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	<u>7.923.595,27</u>	<u>1.408.144,34</u>	<u>1.667.283,61</u>	<u>4.848.167,32</u>	<u>6.943.348,87</u>	GPR

GPR = Grundpfandrecht

C. Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.21 EUR	Zugänge	Abgänge	Umb- chung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.21 EUR	Abschreibungen 01.01.21 EUR	Abschreibungen Zugänge d.Geschäftsjahr EUR	Abschreibungen Abgänge EUR	Abschreibungen 31.12.21 EUR	Buchwert am 31.12.21 EUR	Buchwert am 31.12.20 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.701,10	0,00	0,00	0,00	24.701,10	24.698,10	0,00	0,00	24.698,10	3,00	3,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.567.745,24	343.686,35	52.474,00	0,00	22.858.957,59	10.779.622,24	536.221,35	0,00	11.315.843,59	11.543.114,00	11.788.123,00
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.371.534,84	0,00	0,00	0,00	1.371.534,84	351.988,84	15.517,00	0,00	367.505,84	1.004.029,00	1.019.546,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.170,46	3.849,93	17.820,52	0,00	98.199,87	90.465,46	6.735,93	17.820,52	79.380,87	18.819,00	21.705,00
Summe Sachanlagen	24.051.450,54	347.536,28	70.294,52	0,00	24.328.692,30	11.222.076,54	558.474,28	17.820,52	11.762.730,30	12.565.962,00	12.829.374,00
Finanzanlagen											
Anderer Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Summe Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt	24.076.751,64	347.536,28	70.294,52	0,00	24.353.993,40	11.246.774,64	558.474,28	17.820,52	11.767.428,40	12.566.565,00	12.829.977,00

Im Jahr 2021 wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

D. Sonstige Angaben

1. Mit der Beteiligung bei der Volksbank Mittelhessen eG ist eine Haftsumme von EUR 600,00 verbunden.
2. Sonstige Verpflichtungen, die Auswirkung auf die Finanzlage hätten, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.
3. Neben dem hauptamtlichen Vorstand waren im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigt:

3 vollbeschäftigte kfm. Mitarbeiter,
2 kfm. Teilzeitkräfte,
4 Mitarbeiter im Regiebetrieb

4. Mitgliederbewegung:

Anfang 2021	854 Mitglieder
Zugang 2021	62 Mitglieder
Abgang 2021	75 Mitglieder
Stand 31.12.2021	841 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 vermindert um **155,00 EUR**
Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2021 vermindert um **155,00 EUR**
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **912.330,00 EUR**

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Südwest
Verband der
Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62 - Frankfurt / M.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

7. Mitglieder des Vorstandes

hauptamtlich: Horst Löchel
ehrenamtlich: Andreas Lauer
Linda Leyener

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Kai Bach -Vorsitzender-
Christiane Hühn -stellvertretende Vorsitzende
– ab 09.11.2021-
Klaus Hanschur,
Manfred Morawietz – bis 08.11.2021,
Karl-Heinz Otto – ab 09.11.2021
Stefan Filter – verstorben am 05.12.2021

Im Jahr 2022 wäre turnusgemäß das Mitglied Stefan Filter ausgeschieden.

Gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat bestehen keine Forderungen.

E. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 204.263,39 EUR einen Betrag von 145.690,53 EUR im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismittel einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **38.146,52 EUR** wie folgt zu verwenden:

- a) Ausschüttung einer Dividende von 2,0% auf die Geschäftsguthaben **18.249,70 EUR**
- b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage **19.896,82 EUR**

Marburg, 18. Juli 2023

Der Vorstand

Horst Löchel
Andreas Lauer
Linda Leyener

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Genossenschaft laufend überwacht. Der Vorstand hat ihn in mündlichen und schriftlichen Berichten über die Lage und Entwicklung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat eine Sitzung, sowie zwei gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Es fand eine Prüfungsausschuss-Sitzung statt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 09. November 2021 wurde Herr Kai Bach zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Stellvertreterin wurde Frau Christiane Hühn, Schriftführer Herr Karl-Heinz Otto und stellvertretende Schriftführerin Frau Christiane Hühn. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder sind Mitglieder der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Als Ergebnis der pflichtmäßigen Prüfung wird hiermit bestätigt, dass

die Bücher ordnungsgemäß geführt wurden,
die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind
und keine Einwendungen erhoben werden.

Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2021

- a) Ausschüttung einer Dividende von 2,0 %
= 18.249,70 EUR**
- b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage
= 19.896,82 EUR**

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2021 und erklärt sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht einverstanden.

Marburg, 18. Juli 2023

Für den Aufsichtsrat der
Marburger Spar- und Bauverein eG

Der Vorsitzende

Kai Bach

Die Marburger Spar- und Bauverein eG trauert um Stefan Filter

Im Dezember 2021 verstarb unerwartet Herr Stefan Filter. Herr Filter trat 2013 unserer Genossenschaft bei und wurde im selben Jahr in den Aufsichtsrat gewählt. Innerhalb des Aufsichtsrates war Herr Filter im Bauausschuss als staatlich geprüfter Hochbautechniker tätig. Er stand der Genossenschaft stets als Ansprechpartner zur Seite. Seine herzliche, offene und kompetente Art wird uns immer in guter Erinnerung bleiben.

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Kai Bach, Steuerberater
stellv. Vorsitzender bis 08.11.21	Manfred Morawietz, Bauingenieur i.R.
stellv. Vorsitzende ab 09.11.21	Christiane Hühn, Rechtsanwältin
	Klaus Hanschur, Masseur und Med. Bademeister
bis 05.12.2021	Stefan Filter, Hochbautechniker
ab 09.11.2021	Karl-Heinz Otto, Dipl.-Bauingenieur

Vorstand

Horst Löchel	hauptamtlicher Vorstand
Andreas Lauer	kfm. Angestellter ehrenamtlicher Vorstand
Linda Leyener	Immobilienfachwirtin ehrenamtlicher Vorstand

