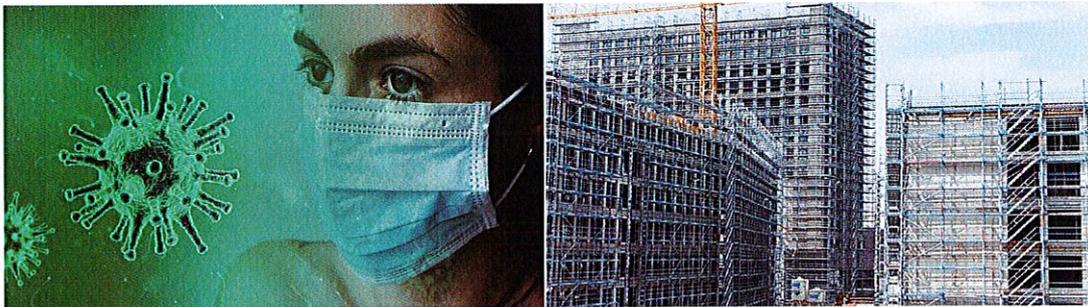




Baugenossenschaft Maintal eG  
Brüder-Grimm-Straße 3a, 63477 Maintal

# Geschäftsbericht 2020



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grußwort des Vorstandes</b>	<b>3</b>
<b>II. Jahresabschluss zum 31.12.2020</b>	<b>4</b>
Bilanz zum 31.12.2020	5
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020	7
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020	8
<b>III. Lagebericht 2020</b>	<b>19</b>
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>30</b>

## I. Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, liebe interessierte LeserInnen,

zu einem Geschäftsbericht gehört ein Grußwort dazu, zumal sich hier an prominenter Stelle Gelegenheit bietet, den MitarbeiterInnen der Genossenschaft zu danken, die alle einen Anteil am erfreulichen Geschäftsergebnis des Jahres 2020 haben. Nicht unerwähnt bleiben darf auch die Arbeit des Aufsichtsrates, der im abgelaufenen Berichtsjahr seinen Aufgaben nachgekommen ist und so seinen Beitrag zum positiven Ergebnis beigetragen hat. Wir haben das Glück, dass die Pandemie in unserem Geschäftsfeld keine großen Auswirkungen hatte; wir wissen, dass das nicht bei allen unseren MieterInnen so war. Wir haben keine nennenswerten Mietausfälle zu verzeichnen gehabt; auch dafür möchten wir uns bedanken und sind froh, dass nicht adidas, H&M und andere namhafte Firmen bei uns Mieter sind, denn die haben schon in Erwartung des ersten Lockdowns einen Mietzahlungsstopp angedroht.

In 2020 konnten wir den Neubau in der Kolpingstraße bezugsfertig stellen. Leider hat die Stadt Maintal die Korrektur des Straßenverlaufs nicht zügig umsetzen können, so dass der Außenbereich erst in 2021 angegangen werden konnte. Zum Abschluss gebracht wurde auch die Sanierung des Amsel-, Drossel- und Finkenweg. Hierauf sind wir mächtig stolz, unsere Objekte sind echte Hingucker, die das gesamte Wohngebiet deutlich aufwerten. Die Fortführung der Bestandssanierung wird auch in den nächsten Jahren ein Tätigkeitsschwerpunkt der Vorstandsarbeit bleiben.

Nicht nur während des Kommunalwahlkampfes erklären alle Parteien, dass die Schaffung von Wohnraum Priorität hat; das werden wir in den Wochen vor der Bundestagswahl wieder beobachten können. Bei so viel Konsens stellt sich die Frage, warum ist es nicht längst passiert? Zu behaupten es passiert nichts, wäre falsch. Gebaut wird an jeder Ecke. Aber entstehen dort Wohnungen auf die der Markt so dringend wartet? Alles, was jenseits des Neubaus aktuell in der Politik diskutiert und als Lösung angeboten wird, löst das Problem nicht. Der Mietendeckel nicht, die dauerhafte Sozialbindung der Wohnungen oder deren Rückkauf nicht und auch die Enteignung großer Gesellschaften nicht. Nur der massive Neubau von preisgünstigem Wohnraum wird zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt führen, der ausgewogene Preise herausbilden wird. Die Baukosten bestimmen im Wesentlichen die spätere Miete. Wer günstige Mieten erreichen möchte, muss die Rahmenbedingungen so gestalten, dass am Ende der Rechnung eine günstige Miete das Ergebnis ist.

Die Baugenossenschaft Maintal ist die größte Baugenossenschaft im Main-Kinzig-Kreis und hat eine 100-jährige Expertise im Bau von Wohnungen für kleine/mittlere Einkommen. Mit dem Abschluss des Neubaus sind wir mit der Schaffung von neuem Wohnraum am Ende angelangt; auch einer Nachverdichtung sind enge Grenzen gesetzt. In Zeiten, wo Wohnraum knapp ist, zählt jede Wohneinheit, deshalb werden wir uns selbstverständlich bemühen, auch an diesen kleinen Rädchen zu drehen.

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand

Ahlborn

Beil

Förster

## **II. Jahresabschluss zum 31.12.2020**

- Bilanz zum 31.12.2020
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020
- Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

**Bilanz zum 31.12.2020**

<b>Aktiva</b>	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2,00	2,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.146.180,82		17.385.719,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	35.477,06		38.396,87
Grundstücke ohne Bauten	14.110,89		14.110,89
Technische Anlagen und Maschinen	155.714,31		109.672,40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.246,62		37.175,98
Anlagen im Bau	0,00	22.415.729,70	2.047.476,02
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		203,39	203,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>22.415.935,09</b>	<b>19.632.757,11</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	759.138,33		737.973,03
Andere Vorräte	2.354,45	761.492,78	2.493,28
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	14.297,15		10.901,22
Sonstige Vermögensgegenstände	46.554,37	60.851,52	22.303,53
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.485.799,68		2.973.174,48
Bausparguthaben	250.012,43	1.735.812,11	100.000,40
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.558.156,41</b>	<b>3.846.845,94</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>24.974.091,50</b>	<b>23.479.603,05</b>

[6]

**Passiva**

	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	23.870,00		15.871,81
der verbleibenden Mitglieder	1.514.401,51		1.440.001,51
aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 6.923,49; im Vj. EUR 6.613,49)	<u>0,00</u>	1.538.271,51	<u>0,00</u>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 300.000,00, im Vj.: EUR 200.000,00)	2.000.000,00		1.700.000,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 416.219,99, im Vj.: EUR 225.898,34)	7.728.614,90		7.312.394,91
Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 0,00, im Vj.: EUR 200.000,00)	<u>4.500.000,00</u>	14.228.614,90	<u>4.500.000,00</u>
unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres		49.207,18	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	773.820,05		675.105,52
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>716.219,99</u>	<u>57.600,06</u>	<u>625.898,34</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>15.873.693,65</b>	<b>15.017.475,41</b>
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	26.410,00		28.088,00
Sonstige Rückstellungen	<u>83.563,86</u>	109.973,86	<u>40.000,00</u>
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.923.223,66		6.576.485,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	416.698,33		422.254,29
Erhaltene Anzahlungen	776.144,14		783.258,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.291,59		12.496,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	666.367,95		387.752,73
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 26,29, im Vj.: EUR 0,00) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 4.155,81, im Vj.: EUR 4.201,68)	<u>9.757,86</u>	8.807.483,53	<u>8.901,11</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>182.940,46</u>	<u>202.891,59</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>24.974.091,50</u></b>	<b><u>23.479.603,05</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 - 31.12.2020**

	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.591.748,75		3.351.904,69
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>9.822,02</u>	3.601.570,77	<u>4.959,66</u>
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		21.165,30	16.767,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		24.322,89	2.634,09
Sonstige betriebliche Erträge		39.746,82	37.224,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.384.995,42	1.279.865,17
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.301.810,36</b>	<b>2.133.624,62</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	492.202,88		477.374,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 10.835,13, im Vj.: EUR 10.858,46)	<u>119.477,48</u>	611.680,36	<u>119.887,14</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		579.866,18	540.454,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		142.960,28	143.185,98
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	12,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24,93	2.622,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung Pensionsrückstellung EUR 677,00; im Vj.: EUR 850,00)		101.436,80	88.141,66
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		865.903,67	767.215,40
Sonstige Steuern		<u>92.083,62</u>	<u>92.109,88</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>773.820,05</b>	<b>675.105,52</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>-716.219,99</u>	<u>-625.898,34</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>57.600,06</b>	<b>49.207,18</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

<i>Firma und Sitz</i>	Baugenossenschaft Maintal eG Brüder-Grimm-Straße 3a 63477 Maintal
gegründet am Amtsgericht, Registernummer Geschäftsbereich	05.05.1922 Hanau, GnR 127 Maintal
Unternehmensgegenstand	Zweck der Genossenschaft ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen. Beteiligungen sind zulässig.
Satzung gültig in der Fassung vom	28.06.2017
Steuerlicher Status	Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-Verordnung) vom 16.10.2020, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Die Baugenossenschaft Maintal ist gemäß § 267 Absatz 1 HGB i. V. m. § 336 Absatz 2 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### **Anlagevermögen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Im Geschäftsjahr 2020 sind bei den Zugängen im Sachanlagevermögen (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten) Eigenleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Erhaltene Zuschüsse werden von den Anschaffungs-/ Herstellungskosten abgesetzt. Dies betrifft im Geschäftsjahr 2020 einen erhaltenen Tilgungszuschuss für die Modernisierung des Bestandsobjektes im Amselweg 2, Maintal, im Rahmen des KfW-Programms (KfW-Effizienzhaus 70).

### **Abschreibungen**

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, für die Berliner Straße 8/10 wurde (ab 2011) und für die Moselstraße 6/8 (ab 2012) aufgrund der energetischen und baulichen Sanierung die Restnutzungsdauer um je 10 Jahre erhöht. Aufgrund von energetischen und einhergehend mit baulichen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Restnutzungsdauern der nachfolgenden Objekte neu festgelegt:

Objekt:	Änderung ab dem Jahr	Neufestlegung der Restnutzungsdauer auf
Backesweg 36, Dörnigheim	2007	50 Jahre
Siemensallee 23, Dörnigheim	2015	40 Jahre
Brüder-Grimm-Str. 7, Dörnigheim	2016	40 Jahre
Amselweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre
Drosselweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre
Finkenweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre

- Die Neubauten Kolpingstr. 2/4 sowie die Kolpingstr. 3, Maintal, wurden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von jeweils 50 Jahren planmäßig abgeschrieben.

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten werden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 bzw. 33 Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Die Technischen Anlagen und Maschinen werden linear über 20 Jahre abgeschrieben (5 %). Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zwischen 7,1 % und 33,3 %, geringwertige Wirtschaftsgüter werden jährlich in einem Pool zusammengefasst und über 5 Jahre (20 %) linear abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten (westlich der Querspange in Maintal Dörnigheim) wurden in Vorjahren zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

### **Umlaufvermögen**

Die Bewertung der „**Unfertige Leistungen**“ erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen in Form von umlagefähigen Löhnen zusammen.

Unter dem Bilanzposten „**Andere Vorräte**“ werden Heiz- und Winterstreumaterial, die zu Anschaffungskosten bewertet sind und durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt wurden, ausgewiesen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, der Kassenbestand, die Guthaben bei Kreditinstituten sowie das Bausparguthaben** wurden zum Nennwert angesetzt. Uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2020 abgeschrieben.

### **Rückstellungen**

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen sowie gem. § 253 Absatz 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrages bewertet. Der Erfüllungsbetrag wurde gemäß den Vorschriften des § 253 HGB und unter Beachtung der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung „Handelsrechtliche Bilanzierung von Altersversorgungsverpflichtungen“ des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW RS HFA 30 n. F. vom 16.12.2016) ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen und sozio-ökonomische Faktoren dienen die Richttafeln RT 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszinsfuß wurde gemäß § 253 Absatz 2 HGB i. V. m. § 253 Absatz 6 HGB sowohl der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren als auch der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren verwendet. Diese wurden von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) ermittelt und bekannt gegeben. Hierbei wurde nach der Vereinfachungsregelung pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen.

Bei der Berechnung des Rückstellungsbedarfs wurde eine Rentendynamik von 1,7 % (i. V. 1,7 %) unterstellt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre (31.12.2020:

2,30 %; i. V. 2,71 %) und der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre (31.12.2020: 1,60 %; i. V. 1,97 %) beträgt EUR 685,00 (i. V. EUR 805,00). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Absatz 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergebenden Erfüllungsbetrages angesetzt.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

### **C. Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel auf Seite 14 dargestellt.

Bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** handelt es sich um Anwendungsprogramme. Diese sind auf den jeweiligen Erinnerungswert abgeschrieben.

Unter dem Bilanzposten „**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**“ sind die Grundstücke, Bauten und Stellplätze erfasst.

Bei den „**Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten**“ handelt es sich um die Geschäftsstellen Brüder-Grimm-Straße 3a in 63477 Maintal Dörnigheim und im Hasenpfad 4 in Maintal Bischofsheim.

**Grundstücke ohne Bauten** – hierunter sind unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.199,5 m<sup>2</sup> in Dörnigheim ausgewiesen.

Unter den **Technischen Anlagen und Maschinen** werden die Photovoltaikanlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms auf unseren Bestandsobjekten

- Berliner Straße 108/110, Dörnigheim
  - Kolpingstraße 3, Dörnigheim
  - August-Bebel-Straße 23, Dörnigheim
  - Amsel-, Drossel- und Finkenweg 2, Bischofsheim
- ausgewiesen.

Kosten der Neubaumaßnahme Kolpingstraße 2/4 sind nach Bezugsfertigkeit im Jahr 2020 von dem Bilanzposten **Anlagen im Bau** zu **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** umgebucht worden.

Unter dem Posten „**Andere Finanzanlagen**“ ist die Beteiligung an der Frankfurter Volksbank eG erfasst.

Der Ausweis noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten erfolgt im Umlaufvermögen unter dem Posten „**Unfertige Leistungen**“.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** stellen sich zum Bilanzstichtag 31.12.2020 wie folgt dar:

Bilanzposten:	insgesamt in EUR	Restlaufzeiten	
		bis 1 Jahr in EUR	mehr als 1 Jahr in EUR
Forderungen aus Vermietung	14.297,15	14.297,15	0,00
(Vorjahr)	(10.901,22)	(10.901,22)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	46.554,37	46.554,37	0,00
(Vorjahr)	(22.303,53)	(22.303,53)	(0,00)
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>60.851,52</b>	<b>60.851,52</b>	<b>0,00</b>
(Vorjahr)	(33.204,75)	(33.204,75)	(0,00)

Guthaben der Kasse, auf Bankkonten sowie das Bausparguthaben werden unter dem Bilanzposten „**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**“ ausgewiesen.

Die Einstellungen (Vorwegzuweisungen) zu den **Ergebnisrücklagen** aus dem Jahresüberschuss 2020 von EUR 773.820,05 erfolgten in

- die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 300.000,00
- die Bauerneuerungsrücklage mit einem Betrag von EUR 416.219,99

durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat. Auf Abschnitt E. Sonstige Angaben dieses Anhangs wird ergänzend verwiesen.

Die passivierten Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen und sonstige Rückstellungen.

**Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen** wurden für ein ehemaliges Vorstandsmitglied gebildet (EUR 26.410,00; i. V. EUR 28.088,00).

Die **sonstigen Rückstellungen** (EUR 83.563,86, i. V. EUR 40.000,00) betreffen Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (EUR 26.500,00; i. V. EUR 21.000,00), Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (EUR 5.000,00; i. V. EUR 5.000,00), Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 40.000,00, i. V. EUR 12.500,00) sowie für erwartete Kosten der Grundwasseruntersuchung in der Hermann-Löns-Straße 4/ 6 (EUR 1.600,00, i. V. EUR 1.500,00). Zum 31.12.2020 sind aufgrund der Pandemie Rückstellungen für noch nicht genommenen Urlaub der MitarbeiterInnen von EUR 10.463,86 (i. V. EUR 0,00) berücksichtigt worden.

Die Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel auf Seite 15 dargestellt.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** handelt es sich um den Ausweis der Objektfinanzierungsmittel. Die Fristigkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Als „**Erhaltene Anzahlungen**“ werden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der MieterInnen ausgewiesen.

Unter **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden periodengerecht abgegrenzte Rechnungsbeträge ausgewiesen, die im Folgejahr 2021 gezahlt werden sowie Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der Baugenossenschaft Maintal eG.

**Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen solche aus Mietverhältnissen sowie aus Kautionszahlungen von Mietern der ehem. Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bischofsheim eG sowie sonstige Kautionen.

Unter „**Sonstige Verbindlichkeiten**“ werden überwiegend Verbindlichkeiten aus Dividenden, aus überzahlten Geschäftsanteilen und Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern ausgewiesen.

Die vorausbezahlten Mieten für den Monat Januar 2021 sowie aus Zuschüssen für die Einräumung von Belegungsrechten (August-Bebel-Str. 23) sind unter dem Bilanzposten „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ passivisch abgegrenzt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

Bilanzposten	Stand 01.01.2020		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Stand 31.12.2020		Abschreibungen		Buchwert zum	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
<b>II. Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.122.304,23	1.835.950,33	-157.500,00	3.639.190,81	34.439.945,37				11.736.584,67	0,00	557.179,88	12.293.764,55	22.146.180,82	17.385.719,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	112.816,93	0,00	0,00	0,00	112.816,93				74.420,06	0,00	2.919,81	77.339,87	35.477,06	38.396,87
3. Grundstücke ohne Bauten	247.387,32	0,00	0,00	0,00	247.387,32				233.276,43	0,00	0,00	233.276,43	14.110,89	14.110,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	116.102,89	52.434,02	0,00	0,00	168.536,91				6.430,49	0,00	6.392,11	12.822,60	155.714,31	109.672,40
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.119,82	40.446,02	-24.004,65	0,00	160.561,19				106.943,84	-24.003,65	13.374,38	96.314,57	64.246,62	37.175,98
6. Anlagen im Bau	2.047.476,02	1.591.714,79	0,00	-3.639.190,81	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.047.476,02
	<b>31.790.207,21</b>	<b>3.520.545,16</b>	<b>-181.504,65</b>	<b>0,00</b>	<b>35.129.247,72</b>				<b>12.157.655,49</b>	<b>-24.003,65</b>	<b>579.866,18</b>	<b>12.713.518,02</b>	<b>22.415.729,70</b>	<b>19.632.551,72</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>														
Andere Finanzanlagen	203,39	0,00	0,00	0,00	203,39				0,00	0,00	0,00	0,00	203,39	203,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>31.796.100,93</b>	<b>3.520.545,16</b>	<b>-181.504,65</b>	<b>0,00</b>	<b>35.135.141,44</b>				<b>12.163.343,82</b>	<b>-24.003,65</b>	<b>579.866,18</b>	<b>12.719.206,35</b>	<b>22.415.935,09</b>	<b>19.632.757,11</b>

[14]

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden im Geschäftsjahr 2020 nicht aktiviert.

Aktivierte Eigenleistungen sind in folgender Höhe in den Zugängen enthalten:

	31.12.2020	31.12.2019
a.) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	EUR 24.322,89	EUR 0,00
b.) Anlagen im Bau	EUR 0,00	EUR 2.634,09

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2020	Insgesamt EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.923.223,63 (6.576.485,34)	1.220.117,86 (305.616,74)	1.567.138,01 (2.026.804,70)	4.135.967,76 (4.244.063,90)	6.923.223,63 (6.576.485,34)	GPR <sup>*)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	416.698,33 (422.254,29)	5.555,96 (5.555,96)	22.223,84 (22.223,84)	388.918,53 (394.474,49)	136.131,58 (137.946,66)	GPR <sup>*)</sup>
Erhaltene Anzahlungen	776.144,14 (783.258,03)	776.144,14 (783.258,03)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.291,59 (12.496,55)	15.291,59 (12.496,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	666.367,95 (387.752,73)	666.367,95 (386.211,52)	0,00 (1.541,21)			
Sonstige Verbindlichkeiten	9.757,86 (8.901,11)	9.757,86 (8.901,11)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.807.483,50</b> (8.191.148,05)	<b>2.693.235,36</b> (1.502.039,91)	<b>1.589.361,85</b> (2.050.569,75)	<b>4.524.886,29</b> (4.638.538,39)	<b>7.059.355,21</b> (6.714.432,00)	

Vorjahreszahlen in Klammern ()

GPR<sup>\*)</sup>: Grundpfandrechte

#### D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betragen für das Jahr 2020 EUR 3.591.748,75 (2019: EUR 3.351.904,69). Hierunter fallen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen für Leerstand u. ä. sowie Umlagenerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 239,8 resultiert insbesondere aus gestiegenen Sollmieterlösen für Wohnungen/Stellplätze/Garagen und Erlösen aus der Einräumung von Belegungsrechten von zusammen TEUR 233,5, höheren Umlagenerlösen von TEUR 18,9, denen gestiegene Erlösschmälerungen um TEUR 12,6 gegenüberstehen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** von TEUR 9,8 (i. V. TEUR 5,0) resultieren aus der Vergütung für die Erzeugung von elektrischem Strom.

Die **Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen** betrifft ausschließlich die Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert insbesondere aus höheren umlagefähigen Betriebskosten.

**Andere aktivierte Eigenleistungen** mit EUR 24.322,89 (2019: EUR 2.634,09) betreffen Leistungen (anteilige Löhne) der Mitarbeiter des Regiebetriebes im Rahmen unserer Modernisierungsstrategie im Quartier Amsel-, Drossel- und Finkenweg.

**Sonstige betriebliche Erträge** wurden im Wesentlichen erzielt durch Erträge aus Versicherungsentschädigungen, Eintrittsgeldern, Erträge aus unbebauten Grundstücken und Erstattungen im Krankheitsfall.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** betragen EUR 1.384.995,42 (2019: EUR 1.279.865,17). Ausgewiesen werden Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 685,3, Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 648,1 sowie Erbbauzinsen von TEUR 51,6. Die Zunahme gegenüber der Vorjahresperiode resultiert im Wesentlichen aus um TEUR 67,6 gestiegenen Instandhaltungsfremdkosten.

Unter dem **Personalaufwand** sind die Kosten der bei der Genossenschaft tätigen ArbeitnehmerInnen und des Vorstandes sowie die Zuführung der Rückstellungen für Pensionen erfasst. Der Anstieg gegenüber der Vorjahresperiode resultiert im Wesentlichen aufgrund tariflicher Vergütungsanpassungen sowie sonstige Zahlungen an die MitarbeiterInnen der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie aus der Bildung von Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub aufgrund der Pandemie.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen** fielen in Höhe von EUR 142.960,28 (2019: EUR 143.185,98) an und beinhalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten, Zuführungen für sonstige Rückstellungen und Aufwendungen für den Aufsichtsrat.

Der unter „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ ausgewiesene Betrag von EUR 24,93 (2019: EUR 2.622,93) betrifft i. W. Zinserträge für Bausparguthaben.

Die ausgewiesenen **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen die Zinsaufwendungen für eingegangene Darlehensverpflichtungen sowie die Aufzinsung der Pensionsrückstellung.

Unter dem Posten „**Sonstige Steuern**“ sind im Wesentlichen die Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie die Kraftfahrzeugsteuer ausgewiesen.

## E. Sonstige Angaben

<b>Mitgliederbewegung</b>	<b>Zahl der Mitglieder</b>	<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b>
01.01.2020	777	9.333
Zugang 2020	45	636
Abgang 2020	31	154
<b>31.12.2020</b>	<b>791</b>	<b>9.815</b>

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres um 14 erhöht, die Geschäftsanteile sind per Saldo um 482 gestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich 2020 um EUR 74.400,00 erhöht.

### **Arbeitnehmeranzahl gemäß § 267 Absatz 5 HGB**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden durchschnittlich beschäftigt:

<b>MitarbeiterInnen</b>	<b>Vollzeit</b>	<b>Teilzeit</b>	<b>geringfügig Beschäftigte</b>
Kaufmännische MitarbeiterInnen	1	1,5	1
Haustechniker/Hausmeister/ Reinigungspersonal	5	0	6
<b>Gesamt:</b>	<b>6</b>	<b>1,5</b>	<b>7</b>

Zum 31.12.2020 bestehen Treuhandvermögen und –verbindlichkeiten von insgesamt EUR 4.952,03 (i. V. EUR 4.952,02). Diese betreffen hinterlegte Kautionssparbücher und sonstige Kautionsbeträge von Mietern.

### **Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse**

Mit der Beteiligung an der Frankfurter Volksbank eG ist eine Haftsumme von EUR 1.278,23 verbunden. Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund des genossenschaftlichen Finanzverbundsystems derzeit nicht gerechnet.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
Franklinstraße 62  
60486 Frankfurt am Main

### **Nachtragsbericht**

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag und bis zur Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichtes 2020 nicht eingetreten.

## Vorstand

Ahlborn, Lars – hauptamtlich, geschäftsführend  
Beil, Gerd – nebenamtlich  
Förster, Wolfgang – nebenamtlich

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Brehm, Stefan – Vorsitzender -  
Breyer, Thomas – stellv. Vorsitzender –  
März, Susanne  
Schmitt, Andreas  
Straußfeld, Markus  
Vollhardt, Markus

## Weitere Angaben

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie hat im Jahr 2020 die ordentliche Mitgliederversammlung nicht stattgefunden; die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 unter Billigung der Vorwegzuweisung, die Gewinnverwendung sowie weitere Beschlüsse konnten nicht gefasst werden. Im Jahresabschluss zum 31.12.2020 wird ein unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres mit EUR 49.207,18 ausgewiesen.

## Billigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2020

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der derzeit gültigen Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2020 von EUR 773.820,05, den Betrag von EUR 716.219,99 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen (EUR 300.000,00 in die gesetzliche Rücklage und EUR 416.219,99 in die Bauernenerungsrücklage) einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich hieraus ergebenden Bilanzgewinn von EUR 57.600,06 unter Beachtung des § 41 der gültigen Satzung vom 28.06.2017 für die Ausschüttung einer Dividende von 4% auf dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 1.440.001,51 zu verwenden.

Maintal, den 10.05.2021

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand



Lars Ahlborn



Gerd Beil



Wolfgang Förster

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020



Baugenossenschaft Maintal eG  
Brüder-Grimm-Straße 3a, 63477 Maintal

### III. Lagebericht 2020

#### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft Maintal eG mit Sitz in Maintal-Dörnigheim hat den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Sie verfügte zum 31.12.2020 über eine Wohn- und Nutzfläche von 35.450 m<sup>2</sup> (i. V. 34.264 m<sup>2</sup>), die Wohnfläche beläuft sich dabei auf 35.253 m<sup>2</sup> (i. V. 34.067 m<sup>2</sup>). Der Anstieg der Wohnfläche resultiert aus der Bezugsfertigstellung der Neubaumaßnahme Kolpingstr. 2/ 4, Maintal. Die Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich in den Stadtteilen von Maintal Bischofsheim und Dörnigheim. Sie verwaltet und bewirtschaftet dabei ausschließlich eigene Objekte.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung zufriedener Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft hegen.

Von den Nutzungsentgelten werden die laufenden Ausgaben des Unternehmens gezahlt. Das sind vor allem der Kapitaldienst, bestehend aus Tilgungen und Zinsen für eingegangene Darlehensverpflichtungen, Reparaturen (Instandhaltung), Betriebs- und Heizkosten, Personalaufwand und sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens. Für den investiven Teil werden über die eigenen Mittel hinaus Darlehen aufgenommen. Die Organe der Genossenschaft sind unverändert bestrebt, die Herausforderungen insbesondere des technischen Fortschritts, der Energiewende und des Klimawandels, der demografischen Veränderungen wie auch die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum umzusetzen.

Die Baugenossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2020 einen eigenen Bestand von 45 Häusern mit

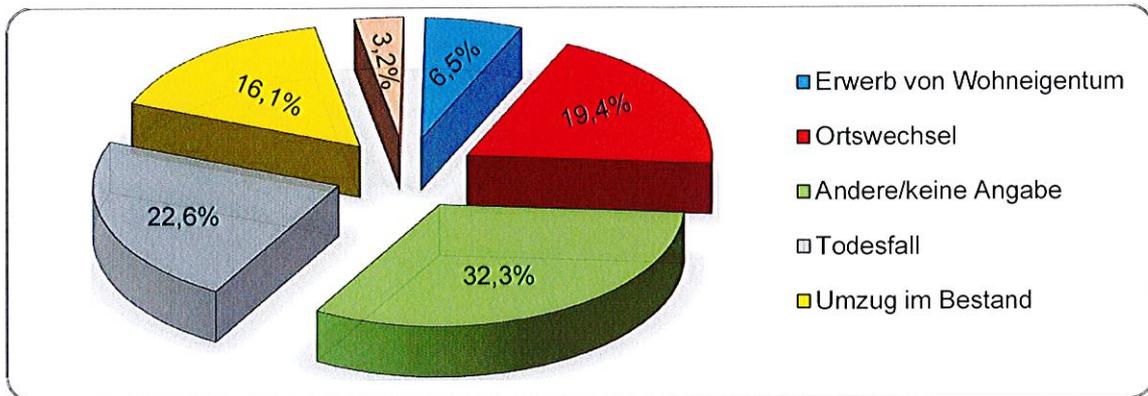
- 549 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit
- 1 Werkstatt/ 2 Geschäftsstellen
- 131 Garagen sowie 217 Stellplätze.

Von den 549 Wohnungen der Genossenschaft waren am Bilanzstichtag 98 (17,9 %) öffentlich gefördert, 451 (82,1 %) Wohnungen unterlagen somit nicht mehr der Preisbindung.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Maintal ist unverändert hoch, da unser Wohnungsbestand in der Metropolregion Rhein-Main, einem der wirtschaftlich aktivsten Regionen Deutschlands, liegt. Die Mieten für Wohnraum wurden in 2020 ausschließlich bei Mieterwechsel, Auslauf öffentlicher Förderung sowie nach erfolgter Modernisierung erhöht. Leerstände traten überwiegend modernisierungsbedingt auf und sind auch mittelfristig in struktureller Hinsicht nicht zu erwarten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 31 Wohnungen gekündigt (i. V. 29). Davon betreffen fünf Wohnungskündigungen Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Die Fluktuationsquote betrug damit 5,7 % (i. V. 5,4 %) und befindet sich weiterhin auf niedrigem Niveau.

## Gründe für einen Wohnungswechsel im Geschäftsjahr 2020



## 2. Modernisierungs- und Neubautätigkeit im Anlagevermögen

Die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen war und ist zentraler Ausgangspunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit - die Erhaltung unserer Objekte bleibt vorrangiges Ziel. Hieraus abgeleitet ergibt sich, dass auch künftige Generationen in dieser lebenswerten Region guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum unter dem Dach einer soliden Genossenschaft erhalten sollen.

Auch das Berichtsjahr 2020 stand ganz im Zeichen baulicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hierfür wurden in 2020 (ohne Neubaumaßnahmen und Photovoltaikanlagen) insgesamt TEUR 2.483,0 Fremdkosten investiert. Hinzu kommen die eigenen Leistungen unseres Regiebetriebes für Wohnungssanierungen sowie Reparatur- und Modernisierungstätigkeit. Diese Maßnahmen werden aufgrund der Altersstruktur unserer Gebäude auch zukünftig auf hohem Niveau weiter fortgeführt werden. Hierbei treten verstärkt auch ökologische Faktoren i. V. m. dem Streben einer Reduzierung der Betriebs- und Heizkostenumlagen in den Vordergrund.

Nachfolgende Maßnahmen wurden im Kalenderjahr 2020 durchgeführt bzw. befinden sich in der Planungs- oder Umsetzungsphase.

### 2.1. Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahmen 2019 - 2021

Die mittelfristige Modernisierungsplanung für unsere Bestandsobjekte wird kontinuierlich fortgeschrieben. Hierzu dient eine bedarfsorientierte Prioritätenliste zur Entscheidungsfindung. Im Rahmen von Objektbegehungen durch Vorstand wie auch Aufsichtsrat haben wir unsere Objekte mit Modernisierungsbedarf besichtigt und im Anschluss ausgewertet. Hieraus abgeleitet wurde von den Gremien der Genossenschaft beschlossen, unsere Bestandsobjekte im **Amsel-, Drossel- und Finkenweg 2** in Bischofsheim energetisch und baulich zu sanieren. Im Juli 2019 wurde mit der Sanierung des Objektes **Amselweg 2** im Rahmen des I. Bauabschnittes (I. BA) begonnen. Neben der Umstellung der Beheizungsart von elektrischen Nachtspeicheröfen auf Luft-Wärme-Pumpe mit Gasbrennwertheizungsunterstützung erfolgte die Anbringung einer zusätzlichen Fassadendämmung, die Neueindeckung des Daches einschließlich dessen Dämmung, der Einbau von neuen Fenstern sowie die Anbringung von vergrößerten Vorstellbalkonen. Ferner wurden die Rollläden erneuert und teilweise elektrisch betrieben. Darüber hinaus erfolgte eine Neugestaltung des gesamten

Außen- und Eingangsbereiches des Objektes (Erstellung von Kfz-Parkplätzen, Bereitstellung eines Fahrradabstellhauses mit Ladeinfrastruktur für E-Bikes, mietfreie Rolltorenboxen). Auch das Treppenhaus wurde neu angelegt sowie die Beleuchtung und wesentliche Teile der Elektrik auf den aktuellen technischen Stand gebracht. Im gleichen Zug wurden auch brandschutztechnische Belange berücksichtigt. Eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischen Stroms im Rahmen des **Mieterstrommodells** wurde planmäßig umgesetzt. Die Mieter dieses Objektes haben somit die Option erhalten, preisgünstigen Strom vom eigenen Dach zu beziehen. Witterungsbedingt erfolgte die Fertigstellung der Außenanlage sowie weiterer nachrangiger Gewerke im I. Quartal 2020.

Die energetische Sanierung war darauf ausgerichtet die Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum **KfW-Energieeffizienzhaus 70** zu erfüllen. Die Einhaltung dieser Vorgaben wurde unabhängig zertifiziert. Für diese Maßnahme sind Fremdkosten von insgesamt TEUR 896,8, davon im Jahr 2020 von TEUR 167,5, angefallen. Die ursprünglich veranschlagten Fremdkosten von TEUR 1.080,0 wurden deutlich unterschritten. Die Eigenleistungen unseres eigenen Regiebetriebes betragen zusätzlich TEUR 16,6; zur Finanzierung wurden neben Eigenmitteln der Genossenschaft im Jahr 2020 ein zinsgünstiges Darlehen der KfW von TEUR 700,0 abgerufen; hierfür wurde im gleichen Jahr ein Tilgungszuschuss von TEUR 157,5 gewährt.



Amselweg 2, Rückansicht



Drosselweg 2, Seitenansicht

Im I. Quartal 2020 wurde mit den Arbeiten im **Drosselweg 2** (II. BA) und im II. Quartal 2020 im **Finkenweg 2** (III. BA) begonnen. Die zur Ausführung gelangten Arbeiten gleichen überwiegend denen der zuvor beschriebenen Maßnahme im Amselweg 2. Aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten ist es hier zu geringen Abweichungen in der Ausführung gekommen. Die energetische Sanierung in beiden Objekten ist im Jahr 2020 überwiegend abgeschlossen worden. Für die Umsetzung der Modernisierung im **Drosselweg 2** sind bis zum 31.12.2020 Fremdkosten von TEUR 833,5 angefallen. Im Jahr 2021 wird mit Fremdkosten von TEUR 40,2 gerechnet. Die aktivierten Eigenleistungen unseres Regiebetriebes betragen 2020 zusätzlich TEUR 7,8. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte durch die Aufnahme eines KfW-Darlehens von TEUR 840,0, welches im Jahr 2020 geflossen ist. Die Einhaltung der Vorgaben zur Erreichung des KfW-Standards wurde bestätigt und unabhängig zertifiziert. Es wird für den II. Bauabschnitt mit einem Tilgungszuschuss von TEUR 294,0 gerechnet.

Für die Umsetzung der Modernisierung im **Finkenweg 2** sind bis zum 31.12.2020 Fremdkosten von TEUR 785,5 angefallen. Im Jahr 2021 wird darüber hinaus mit

Kosten von TEUR 91,5 gerechnet. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte durch die Aufnahme eines KfW-Darlehens von TEUR 840,0, welches im Jahr 2021 der Genossenschaft zugeflossen ist. Die Einhaltung der Vorgaben zur Erreichung des KfW-Standards wurde bestätigt und unabhängig zertifiziert. Es wird für den III. Bauabschnitt mit einem Tilgungszuschuss von TEUR 294,0 gerechnet.

## 2.2. Planung: Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahmen

Im Rahmen unserer aktualisierten und angepassten Sanierungsstrategie ist für das Jahr 2022 geplant, unser Bestandsgebäude in der Kirchgasse 7 a-e zu sanieren. Aufgrund des frühen Planungsstadiums sowie der Abstimmung mit öffentlichen Stellen können hinsichtlich des notwendigen Umfangs wie auch der Kosten derzeit keine belastbaren Größen genannt werden. Unser Gebäudekomplex unterliegt dabei der „Satzung der Stadt Maintal über die Gestaltung baulicher Anlagen in den historischen Ortskernen der Stadtteile Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen“. Für Planungsarbeiten rechnen wir im Jahr 2021 mit Fremdkosten von TEUR 45,0.

## 2.3. Neubautätigkeit

Im März 2019 wurde mit den Bauarbeiten unserer Neubaumaßnahme „**Neue Mitte Kolpingstraße**“ begonnen. Der Baukörper wurde als geschwungene L-Form konzipiert und nimmt hierdurch den Straßenverlauf der Beethovenstraße bzw. Hasengasse auf. Die beiden Gebäudeteile wurden mit einem eigenen Treppenhaus ausgestattet, um hierdurch eine mögliche Geräuschkulisse deutlich zu minimieren. Im rückwärtigen südlichen Grundstücksbereich wird ein offener parkähnlicher Charakter mit Gemeinschaftsflächen umgesetzt. In diesem Bereich wurden auch die beiden Haupteingänge der **Kolpingstraße 2/ 4** angeordnet. Zur besseren Erreichbarkeit der Kfz-Stellplätze u. a. wurden zusätzliche Nebeneingänge straßenseitig errichtet.

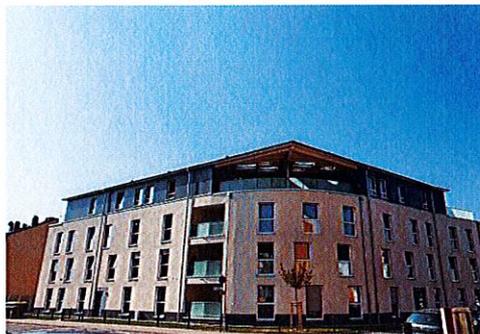
In den beiden Gebäudeteilen wurden insgesamt 15 Wohnungen erstellt, die ausgestattet sind mit Tageslichtbädern, Balkon bzw. Terrasse oder Loggia. Die Bezugsfertigstellung erfolgte trotz verschiedenster Auswirkungen der Corona-Pandemie termingerecht im IV. Quartal 2020.

Die Erdgeschosswohnungen wurden barrierearm umgesetzt. Um unseren Mitgliedern ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnungs- und Zimmergrößen anbieten zu können wurden 2-, 3-, 3,5- und 4-Zimmerwohnungen erstellt. Letztere insbesondere um dem Nachfrageverhalten unserer Mieter, bei denen sich der Wohnraumbedarf aufgrund einer veränderten Familiensituation geändert hat, gerecht werden zu können. Denn sehr gerne möchten wir zunehmend diesem Personenkreis eine wohnliche Perspektive außerhalb des Wohneigentums anbieten. Die Wohnungsgrößen betragen zwischen 60 m<sup>2</sup> und ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Darüber hinaus werden im II. Quartal 2021 auf diesem sowie angrenzenden Grundstücken die Fahrrad- und Kfz-Stellplätze untergebracht. Es wird mit aktualisierten Baukosten von TEUR 3.650,0 gerechnet, die aus Eigen- wie auch Fremdmitteln (TEUR 2.000,0) finanziert werden. Die Fremdmittel sind der Genossenschaft in der zweiten Jahreshälfte 2019 zugeflossen. Bis zum 31.12.2020 sind Baukosten von TEUR 3.218,7 angefallen.



Neubau Kolpingstr. 2/4, Dörnigheim



### 3. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

#### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	22.415,9	89,8	19.632,8	83,6	2.783,1	14,2
Umlaufvermögen	2.558,2	10,2	3.846,8	16,4	-1.288,6	-33,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>24.974,1</b>	<b>100,0</b>	<b>23.479,6</b>	<b>100,0</b>	<b>1.494,5</b>	<b>6,4</b>

abzügl. Rückstellungen	110,0	0,4	68,1	0,3	41,9	61,5
Verbindlichkeiten/RAP	8.990,4	36,0	8.394,0	35,7	596,4	7,1
<b>Eigenkapital</b>	<b>15.873,7</b>	<b>63,6</b>	<b>15.017,5</b>	<b>64,0</b>	<b>856,2</b>	<b>5,7</b>

Das Gesamtvermögen hat sich im Jahr 2020 um TEUR 1.494,5 auf TEUR 24.974,1 erhöht. Das Anlagevermögen ist aufgrund der die planmäßigen Abschreibungen von TEUR 579,9 und des Tilgungszuschusses von TEUR 157,5 übersteigenden Investitionen von TEUR 3.520,5 um TEUR 2.783,1 auf TEUR 22.415,9 gestiegen.

Die Investitionen im Anlagevermögen (Fremdkosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen) von zusammen TEUR 3.520,5 betreffen im Jahr 2020

	<u>TEUR</u>
• die Modernisierungsmaßnahme Amselweg 2	184,1
• die Modernisierungsmaßnahme Drosselweg 2	841,2
• die Modernisierungsmaßnahme Finkenweg 2	785,5
• Erstellungskosten Kfz-Stellplätze, div. Objekte	14,0
• sonst. nachtr. Kosten fertiggestellter Objekte	10,7
• die Neubaumaßnahme Kolpingstraße 2/4	1.591,7
• erste Kosten Sanierung Kirchgasse 7a-e	0,5
• die Errichtung von Photovoltaikanlagen	52,4
• Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung	40,4.

Der erhaltene Tilgungszuschuss von TEUR 157,5 wird im Anlagevermögen als Abgang gezeigt und wurde für die Erreichung des **KfW-Energieeffizienzhaus Standard 70** der Modernisierungsmaßnahme **Amselweg 2**, Maintal, gewährt.

Die Abnahme des Umlaufvermögens von TEUR 1.288,6 resultiert aus der Abnahme der flüssigen Mittel und Bausparguthaben von TEUR 1.337,3 bei einem Anstieg der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von zusammen TEUR 27,7. Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte sind um TEUR 21,0 gestiegen.

Das Eigenkapital die Genossenschaft gliedert sich wie folgt:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	1.538,3	9,7	1.455,9	9,7	82,4	5,7
Rücklagen	14.228,6	89,6	13.512,4	90,0	716,2	5,3
unverteilter Bilanzgewinn Vj.	49,2	0,3	0,0	0,0	49,2	>100,0
Bilanzgewinn	57,6	0,4	49,2	0,3	8,4	17,1
<b>Eigenkapital</b>	<b>15.873,7</b>	<b>100,0</b>	<b>15.017,5</b>	<b>100,0</b>	<b>856,2</b>	<b>5,7</b>

Das Eigenkapital ist um TEUR 856,2 gestiegen, resultierend aus dem Jahresüberschuss 2020 von TEUR 773,8 und der Zunahme der Geschäftsguthaben der MitgliederInnen um TEUR 82,4. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2020 beträgt 63,6 % (i. V. 64,0 %) und liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert (statistischer Vergleichswert 2018) der immobilienwirtschaftlichen Genossenschaften in den alten Bundesländern von 40,0 %.<sup>1</sup>

Die Vermögenslage ist geordnet.

### 3.2. Finanzlage

Im Jahr 2020 standen Eigenmittel in angemessener Höhe zur Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neubaumaßnahmen zur Verfügung. Es wurden Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Amsel- und Drosselweg von zusammen TEUR 1.540,0 abgerufen. Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist ausgelaufen ist, wurden zurückgezahlt und nicht prolongiert. Währungsrisiken bestehen nicht, da die Verbindlichkeiten der Genossenschaft in der Euro-Währung bestehen. Die positive Bonität der Genossenschaft ist weiterhin unbestritten. Eingeräumte Kreditlinien wurden im Jahr 2020 und bis zur Erstellung dieses Lageberichtes nicht in Anspruch genommen und sind auch nicht geplant.

Die Kapitalflussrechnung erlaubt einen Einblick in die Finanzlage der Genossenschaft. Aus der Betrachtung der Veränderung des Finanzmittelfonds kann eine Beurteilung der Finanzkraft eines Unternehmens abgeleitet werden, da darin die Zahlungsmittelzu- und abflüsse des Geschäftsjahres systematisch aufbereitet und komprimiert dargestellt werden. Demgegenüber werden auch die Vergleichszahlen des Jahres 2019 gestellt. In nachfolgender Tabelle ist die Veränderung des Finanzmittelfonds als Kapitalflussrechnung analog Deutscher Rechnungslegungsstandard 21 (DRS 21), ausgehend vom Periodenergebnis (indirekte Methode), dargestellt.

<sup>1</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 109.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (indirekte Methode)		2020	2019
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis	773,8	675,1
2.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	579,9	540,5
3.	+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	41,2	8,9
4.	-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-48,8	-23,5
5.	+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	255,2	76,6
6.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,7	0,0
7.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	101,4	85,5
8.	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.702,0</b>	<b>1.363,1</b>
9.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,7	0,0
10.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.520,5	-2.400,0
11.	+ Erhaltene Zinsen	0,0	2,6
12.	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.519,8</b>	<b>-2.397,4</b>
13.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	82,4	198,4
14.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.540,0	2.000,0
15.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-316,5	-331,4
16.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-723,8	-828,9
17.	- Gezahlte Zinsen	-101,7	-88,8
18.	Auszahlungen für Dividenden	0,0	-39,4
19.	- Einzahlungen in Bausparverträge	-150,0	-100,0
20.	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>330,4</b>	<b>809,9</b>
21.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.487,4	-224,4
22.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.973,2	3.197,6
23.	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.485,8</b>	<b>2.973,2</b>

Die Mittelzuflüsse (positive Cashflows) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 1.702,0 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 330,4 konnten den Mittelabfluss (negativer Cashflow) aus der Investitionstätigkeit von TEUR 3.519,8 nicht decken und führte daher zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds der Berichtseinheit um TEUR 1.487,4 auf TEUR 1.485,8 zum 31.12.2020. Der Jahres-Cashflow 2020 (Ziffern 1-2) beträgt TEUR 1.353,7 (i. V. TEUR 1.215,6). Zum 31.12.2020 bestehen Bausparguthaben von TEUR 250,0 (i. V. TEUR 100,0).

Auch in naher Zukunft werden wir unseren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen können; die Höhe des Finanzmittelbestandes nach dem 31.12.2020 auf der

Grundlage der Unternehmensplanung 2021 ergibt eine gestiegene prognostische Finanzreserve von TEUR 1.706,3 zum 31.12.2021. Darüber hinaus bestehen dann Bausparguthaben von TEUR 300,0. Voraussetzung für diese Berechnung ist, dass die Ergebnisse des Wirtschaftsplans 2021 erwirtschaftet werden können und die Kosten für die Investitionen eingehalten werden sowie keine weiteren wesentlichen Geschäftsvorfälle relevant werden. Aus Vereinfachungsgründen wurden die Veränderungen der kurzfristigen Aktiva/ Passiva nicht in dieser Berechnung berücksichtigt.

Die Finanzlage ist geordnet.

### 3.3. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 von EUR 773.820,05 aufgeteilt nach Leistungsbereichen, setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungsbereich/ Ergebnis	2020	2019	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	777,8	695,9	81,9	11,8
Andere Lieferungen und Leistungen	2,1	0,4	1,7	>100,0
Finanzergebnis	-8,8	-8,2	-0,6	-7,3
Mitgliederbetreuung	-18,0	-31,8	13,8	43,4
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>753,1</b>	<b>656,3</b>	<b>96,8</b>	<b>14,7</b>
Sonstiges Ergebnis	20,6	18,8	1,8	9,6
Ergebnis vor Steuern	773,7	675,1	98,6	14,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>773,7</b>	<b>675,1</b>	<b>98,6</b>	<b>14,6</b>

Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich durch den **Hauptleistungsbereich Hausbewirtschaftung** erwirtschaftet. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse (TEUR 220,9) sowie niedrigere allgemeine Verwaltungskosten (TEUR 23,9) zurückzuführen. Demgegenüber sind die Instandhaltungskosten um TEUR 94,1, die Abschreibungen auf Sachanlagen um TEUR 35,7 und die Zinsaufwendungen um TEUR 13,5 gestiegen. Der gestiegene positive Ergebnisbeitrag aus dem Leistungsbereich **Andere Lieferungen und Leistungen** resultiert aus der Vergütung für die Erzeugung von elektrischem Strom unserer Photovoltaikanlagen, und hier insbesondere aus neuen Anlagen.

Das **Finanzergebnis** ist im Periodenvergleich durch eine im Jahr 2019 ausgelaufene laufzeitgebundene Kapitalanlage ertragsseitig gesunken. Aufwandseitig wurde das Leistungsbereichsergebnis belastet durch Verwarentgelte für Guthaben bei zwei regionalen Banken. Das sektorale negative Ergebnis in der **Mitgliederbetreuung** wurde aufgrund niedrigerer zuzuordnender Verwaltungsaufwendungen entlastet. Dies ist u. a. auf die pandemiebedingt im Jahr 2020 nicht stattgefundenen Mitgliederversammlung zurückzuführen. Die Veränderung des **sonstigen Ergebnisses** resultiert aus höheren sonstigen Erträgen.

#### 4. Erfolgskontrolle: PLAN-IST-Vergleich 2020

Wesentliche Kennzahlen, die für unsere Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, sind in nachstehender Tabelle gegenübergestellt:

	PLAN 2021 TEUR	IST 2020 TEUR	PLAN 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten/ Gebühren (abzüglich Erlösschmälerungen)	3.736,5	3.591,6	3.574,4
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	735,0	685,3	652,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	92,0	101,4	115,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>707,0</b>	<b>773,8</b>	<b>665,5</b>

Die Planabweichung des Jahresüberschusses 2020 resultiert aus dem Leistungsbe- reich Hausbewirtschaftung, als dem zentralen Bereich der Genossenschaft. Es ergaben sich höhere Erträge im Bereich der Miet- und Umlagenerlöse. Aufwandsseitig ge- ringer als prognostiziert stellen sich die Verwaltungskosten, die Zinsaufwendungen wie auch die Abschreibungen auf Sachanlagen dar. Die Instandhaltungsaufwendungen des Jahres 2020 betragen je m<sup>2</sup> Wohnfläche durchschnittlich EUR 27,46 (2019: EUR 25,66).

Die Entwicklung der Genossenschaft ist insgesamt positiv, da wir die Ertragslage weit- er gestärkt haben, durch Fortführung der planmäßigen Instandhaltung und Moderni- sierung die Vermietbarkeit gesichert und Leerstände vermieden haben.

#### 5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden Kennzahlen regelmäßig aktualisiert und überwacht und in internen Berichterstattungen zur Kenntnis gegeben. Darüber hinaus erfolgt ein permanenter Abgleich mit den Planungsrechnungen der Genossen- schaft einschließlich ggf. erforderlicher Abweichungsanalyse und Steuerungsstrate- gie.

Der notwendige Finanzbedarf für die Sanierung von Wohnungen bei Wohnungswech- seln ist in betragsmäßigen Spannweiten kalkulierbar; wir erwarten auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation. Besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungs- geschäfte waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht Gegenstand der Planung. Das Anlagevermögen des Unternehmens ist langfristig finanziert, der Anlagendeck- ungsgrad beträgt rund 98 % und liegt damit über dem Durchschnittswert (Vergleichs- wert 2018) der immobilienwirtschaftlichen Genossenschaften in den alten Bundes- ländern von 96,9 %.<sup>2</sup> Unsere Darlehen werden planmäßig und ggf. außerplanmäßig getilgt. Darlehensneuaufnahmen sind aufgrund der Modernisierungstätigkeit kurz- und mittelfristig unumgänglich; die damit verbundenen Zinsfestschreibungen erfolgen über einen Zeitraum zwischen 10 und 20 Jahren.

<sup>2</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021– Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 110.

Aufgrund der weiterhin anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum i. V. m. unserer ausgeweiteten hohen Modernisierungstätigkeit einschließlich Wohnumfeldgestaltung ist auch zukünftig nicht mit nennenswerten Leerständen zu rechnen. Hinsichtlich der Anfang des Jahres 2020 auch in Hessen aufgetretenen Coronavirus-Thematik ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes mit Mietausfällen von insgesamt untergeordneter Bedeutung für das Gesamtunternehmen und dessen weitere strategische Entwicklung zu rechnen. Hier steht die Baugenossenschaft Maintal eG ihren Mietern wie im vergangenen Jahr mit lösungsorientierten Ansätzen unter sozialen Gesichtspunkten selbstverständlich beratend zur Seite. Flankierend hierzu wurden alle bereits angekündigten Mietanpassungen bei Bestandsmietern seit Februar 2020 (ausgenommen solche nach durchgeführter Modernisierung) bis auf weiteres zurückgezogen. Negative Einflüsse im Modernisierungsablauf (zeitliche Verschiebungen und damit einhergehender Anstieg der Kosten u. ä.) sind abhängig von der Eskalationsstufe der Pandemie nicht auszuschließen.

Durch Mietanpassungen bei Mieterwechsel, nach Modernisierung sowie der ganzjährigen Auswirkung der Erstvermietung der Wohnungen unserer Neubaumaßnahme Kolpingstraße 2/4 rechnen wir für 2021 mit Mieterträgen (abzgl. Erlösschmälerungen) von TEUR 2.981,5. Für Instandhaltungsmaßnahmen planen wir Kosten von TEUR 1.014,4 (Fremdkosten sowie eigene persönliche/sächliche Aufwendungen). Wir rechnen im Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes mit einem Jahresüberschuss 2021 von TEUR 707,0.

Die Risiken, die die Genossenschaft im Allgemeinen betreffen, werden – je nach Risikobewertung – mit unterschiedlicher Intensität beobachtet. Die Art und Weise der Risikobetrachtung ist in einem Risikohandbuch der Baugenossenschaft Maintal eG festgelegt. Bestimmte Risiken von hoher Bedeutung unterliegen dabei einem engmaschigen Betrachtungssystem. Das Risikomanagementsystem ist der Größe der Genossenschaft angemessen und darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft zu sichern.

Wesentliche Risiken aus der Geschäftstätigkeit, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Auf die o. g. Ausführungen zur Coronavirus-Pandemie wird ergänzend verwiesen.

Maintal, den 10.05.2021

#### **IV. Bericht des Aufsichtsrates**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2020 stellte auf Grund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Auswirkungen auf den Alltag aller Menschen eine besondere Zeit dar. Wir sind stolz darauf, dass es unserer Baugenossenschaft gelungen ist, die Herausforderungen zu meistern und das Geschäftsjahr erfolgreich abschließen zu können. Mit der Pandemie bekam auch das Zuhause der Menschen noch einmal eine neue Bedeutung. Die Wohnung wurde zum zentralen Rückzugs- und Schutzort und war von einem auf den anderen Tag für viele zugleich auch Arbeitsplatz.

Der Vorstand und die Mitarbeiter waren sich der Verantwortung für die Bewohner von Beginn der Pandemie an bewusst. Die Baugenossenschaft setzte alle Schutzmaßnahmen um, die ein sicheres Arbeiten unter Pandemiebedingungen ermöglichten.

Der Aufsichtsrat unterstützte den Vorstand in seinen Maßnahmeentscheidungen. Dabei waren sich Aufsichtsrat und Vorstand der besonderen Sensibilität der Situation bewusst. Die Einschränkungen, die wir alle gleichermaßen zu tragen haben, waren und sind notwendig. Gleichzeitig stellen sie für Teile der Bevölkerung eine erhebliche wirtschaftliche Beeinträchtigung dar. Infolgedessen unterstützte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Entscheidung, für Bewohner die vor dem Hintergrund der Pandemie in eine wirtschaftliche Schief- oder Notlage geraten sind, Lösungen zu suchen und zu finden und von Kündigungen abzusehen. So wurden im Jahre 2020 keine Mieterhöhungen, mit Ausnahme bei Neuvermietung und Modernisierung, vorgenommen. Gleiches ist für das laufende Geschäftsjahr 2021 geplant.

Auch unter diesen Rahmenbedingungen setzte unsere Baugenossenschaft ihre positive Geschäftsentwicklung fort. Die operativen Vorhaben wurden erfolgreich umgesetzt, die Prognose- und Planzahlen wurden erreicht.

Wir berichten nachfolgend über die Tätigkeiten des Aufsichtsrates im vergangenen Geschäftsjahr. Auch 2020 konnten wir den Vorstand der Baugenossenschaft Maintal eG durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr begleiten.

Der Vorstand setzte seinen langfristig ausgerichteten strategischen Kurs fort und konnte dabei vom Aufsichtsrat angemessen unterstützt werden. Das operative Geschäft entwickelte sich gut weiter. Die Genossenschaft investierte in den Immobilienbestand und konnte den zweiten Neubau in der Kolpingstraße planmäßig zum 01.12.2020 den ersten Bewohnern übergeben. Zwischenzeitlich ist Vollvermietung erreicht. Vier der insgesamt 15 Wohnungen wurden seniorenrecht/barrierearm hergestellt. 1/3 konnte an Bestandsmieter und 2/3 an neue Mitglieder der Genossenschaft vermietet werden.

Auch die an dieser Stelle bereits im letzten Jahr besonders herausgestellten Investitionen in die Quartiersentwicklung Amsel-, Drossel- und Finkenweg, als zum einen größte Maßnahme und zum anderen erste Maßnahme zur Erlangung des KfW-70 Standard, möchte ich noch einmal hervorheben. Es freut uns sehr, dass alle drei Objekte die strengen Kriterien der KfW für den Standard 70 im ersten Anlauf bestanden haben. Dies ist bei Gebäuden aus diesen Baujahren nicht selbstverständlich. Wir werden im Jahre 2021 keine solchen Großprojekte wie die zwei Neubauten oder

die Quartiersentwicklung Amsel-, Drossel- und Finkenweg umsetzen. Gleichwohl werden wir weiterhin über TEUR 700 an Instandhaltungen aufwenden, darunter auch Heizungsumstellungen und Wasserzählernachrüstungen, Brandschutzertüchtigungen, Wohnumfeldgestaltungen als auch die Erneuerung der Elektro-Zählerplätze.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2020 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet.

In unseren Ausschüssen wie auch im Plenum hatten wir zu jeder Zeit ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für die Genossenschaft bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder den Statuten erforderlich war.

Beschlüsse, die allein dem Aufsichtsrat oblagen, hat dieser in eigenen Sitzungen beraten und gefasst.

Unser Gremium bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus sechs Mitgliedern. Wir standen mit dem Vorstand in einem intensiven Dialog und begleiteten ihn auch darüber hinaus in seinen wesentlichen Entscheidungen. Dazu haben wir die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse.

Es wurden regelmäßig gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gehalten, auf denen alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und beschlossen wurden. Darüber hinaus waren der eingerichtete Finanz- sowie der Bauausschuss im Geschäftsjahr 2020 tätig.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt drei (i. Vj. fünf) gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat drei (i. Vj. eine) alleinige Sitzungen abgehalten. Der Finanzausschuss kam im Jahr 2020 insgesamt zu vier (i. Vj. vier) Sitzungen zusammen. Der Finanzausschuss besteht aus den Gremiumsmitgliedern Thomas Breyer und Andreas Schmitt. Der Bauausschuss hat im abgelaufenen Kalenderjahr zwei (i. Vj. vier) Ausschusssitzungen durchgeführt. Dieser Ausschuss wird durch die Gremiumsmitglieder Susanne März, Markus Straußfeld und Markus Vollhardt gebildet. Es wurde eine Schulung durchgeführt. Auf Grund der in 2020 nicht abgehaltenen Mitgliederversammlung wurden weder der Aufsichtsratsvorsitzende, sein Stellvertreter noch die Mitglieder der Ausschüsse neu gewählt.

Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand, insbesondere mit dem hauptamtlichen Vorstand Herrn Lars Ahlborn. Im Berichtsjahr konnte der Vertrag für den hauptamtlichen Vorstand bis September 2026 verlängert werden. Für unsere beiden nebenamtlichen Vorstände endet deren Amtszeit im Juli 2023 und im Februar

2024. Diese Verträge werden auf Grund des Erreichens der Altersgrenze nicht verlängert werden können. Der Aufsichtsrat ist bereits heute auf der Suche nach geeigneten Kandidaten und derzeit zuversichtlich, rechtzeitig eine gute Nachfolgeregelung installieren zu können. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns in der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der Entwicklung der Baugenossenschaft. Dazu zählten die Umsetzung und Anpassung des Wirtschaftsplanes, die Renovierung und Modernisierung der Bestandsgebäude und die Investitionen in neuen Wohnraum.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Lagebericht 2020 wurden durch den Aufsichtsrat pflichtgemäß geprüft, Beanstandungen ergaben sich nicht. In der gemeinsamen Sitzung am 10.05.2021 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Lagebericht 2020 geprüft, beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Ausführungen des Vorstandes über das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 einverstanden.

Dem Jahresabschluss sowie dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2020

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf EUR 1.440.001,51 dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 57.600,06

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2020 in der vorgelegten Form anzunehmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeitern/-innen für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2020.

Alle Verantwortlichen haben ihren Beitrag dafür geleistet, dass in unserer Genossenschaft ein positives Ergebnis erzielt werden konnte. In diesem Sinne und zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder wird auch weiterhin die zukünftige Tätigkeit der Verantwortlichen ausgerichtet sein.

Maintal, den 10.05.2021

Stefan Brehm  
Vorsitzender des Aufsichtsrates