

1907-2026

**Marburger
Spar- und Bauverein eG**

35037 Marburg · Ockershäuser Allee 7a

**Geschäftsbericht
2024**

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 2024	814
Höhe des Geschäftsanteils	155,00 EUR
Geschäftsanteile am 31. Dezember 2024	5.842
Geschäftsguthaben am 31. Dezember 2024	905.510,00 EUR
Gesamtbauleistung am 31. Dezember 2024	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 31.12.2024

- Bericht über das Geschäftsjahr 2024
- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang des Jahresabschlusses
- Bericht des Aufsichtsrates
- Verwaltungsorgane

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

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 2024 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 hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in der Innenstadtlage, gegeben. Der derzeitige Wohnungsneubau in der Marburger Innenstadt ist rückläufig und betrifft vor allem 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 Entwicklung. Die Zinsen für Immobilienkredite verliefen über das Kalenderjahr 2024 hinweg auf einem wesentlich höheren, aber immer noch mittleren Niveau.

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 2024 auf 44 (Vorjahr 47) und ergeben somit eine Fluktuationsrate von 8,2 % (Vorjahr 8,8 %).

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 und der Dächer abschließend bei unseren Objekten Afföllerstraße 44,46,48,50,52 sowie beginnend an den Objekten Afföllerstraße 54,56,58,60 und 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. Verschiedene Ausstattungsstandards sowie Installationen sind, auch hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeit, nicht mehr zeitgemäß oder defekt und somit erneuerungsbedürftig.

Der Schwerpunkt, neben den zuvor beschriebenen Maßnahmen an den Gebäudeaußenhüllen der Objekte in der Afföllerstraße, lag bei mehreren Wohnungen, die im Laufe des Geschäftsjahres umfassend saniert/modernisiert oder teilmodernisiert wurden. 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 Wohnungssanierungen 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. Aufgrund der anhaltenden Preisinflation ist im Bereich der Handwerks- und Dienstleistungslöhne sowie der Materialkosten ein stetiger Anstieg zu verzeichnen. Es besteht allgemein 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 2024 insgesamt 1.871,5 TEUR (Vorjahr 1.345,9 TEUR) aufgewendet.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten wurden, bis auf 800,0 TEUR Fremdmitteln, aus Eigenmitteln finanziert. Für das Jahr 2025 sind gemäß Wirtschaftsplan für Instandhaltung und Modernisierung 1.641,3 TEUR veranschlagt.

Die Instandhaltungskosten pro qm Wohnfläche und Monat betrugen 2,72 EUR (Vorjahr 2,51 €).

Mitgliederwesen

Im Jahre 2024 sind 43 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten, 55 Mitglieder schieden aus.

Die Zahl der verbleibenden Mitglieder beläuft sich zum 31.12.2024 auf 814 Genossenschaftsmitglieder. Die Gesamtzahl der Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder hat sich von 5.885 zu Geschäftsjahresbeginn, um 43 Anteile, auf 5.842 zum Jahresende verringert und stellt somit ein Geschäftsguthaben von 905.510,00 € dar.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Die Sollmieten belaufen sich für das Jahr 2024 auf 2.331,6 TEUR (Vorjahr 2.268,7 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 5,89 EUR (Vorjahr 5,73 EUR).

Der Jahresfehlbetrag 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 78,7 TEUR (Vorjahr 89,0 TEUR). Mietforderungen werden konsequent verfolgt. Sie betrugen zum Jahresende 8,4 TEUR (Vorjahr 12,7 TEUR).

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die langfristigen Vermögenswerte sind durch die Eigenkapital- und Dauerfinanzierungsmittel abgedeckt. Die Ertragslage 2024 ist durch einen Jahresfehlbetrag gekennzeichnet. Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Im Bedarfsfall besteht die Möglichkeit, kurzfristig auf eingeräumte Betriebsmittelkredite in Höhe von 100,0 TEUR zurückzugreifen.

Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2024 auf 6.046,4 TEUR (Vorjahr 6.086,9 TEUR) und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 44,4 % (Vorjahr 44,6 %) dar.

Der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf 29,5 TEUR (Vorjahr Jahresüberschuss: 31,3 TEUR).

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2024	
	TEUR		TEUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Sachanlagen	12.119,3	88,7%	12.269,5	90,2%
Finanzanlagen	0,6	0,0%	0,6	0,0%
Anlagevermögen	12.119,9	88,7%	12.270,1	90,2%
Umlaufvermögen	1.539,4	11,3%	1.339,7	9,8%
Gesamtvermögen	13.659,3	100,0%	13.609,8	100,0%
Fremdmittel	7.572,4		7.563,4	
Reinvermögen	6.086,9		6.046,4	
Reinvermögen am Jahresanfang	6.078,6		6.086,9	
Vermögenszuwachs	8,3	0,1%	-40,5	-0,7%
Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2024	
	TEUR		TEUR	
Geschäftsguthaben	958,2	7,0%	965,2	7,1%
Rücklagen	5.100,5	37,3%	5.063,0	37,2%
Bilanzgewinn	28,2	0,2%	18,2	0,1%
Bilanzmäßiges Eigenkapital	6.086,9	44,6%	6.046,4	44,4%
Sonstige Rückstellungen	39,0	0,3%	48,0	0,4%
Rückstellungen Gesamt	39,0	0,3%	48,0	0,4%
Dauerfinanzierungsmittel	6.444,0	47,2%	6.492,0	47,7%
Sonstige	1.072,6	7,9%	1.007,8	7,4%
Verbindlichkeiten	7.516,6	55,0%	7.499,8	55,1%
Rechnungsabgrenzungsposten	16,8	0,1%	15,6	0,1%
Rechnungsabgrenzungsposten	16,8	0,1%	15,6	0,1%
Gesamtkapital	13.659,3	100,0%	13.609,8	100,0%

Der Jahres-Cashflow 2024 stellt sich wie folgt dar:	
Jahresfehlbetrag	- 29,5TEUR
+Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	605,0 TEUR
+Abschreibungen Finanzanlagen	0,0 TEUR
+Abschreibungen auf Mietforderungen	0,0 TEUR
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	9,0 TEUR
Jahres-Cashflow 2024	584,5 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 erfolgt aus den laufenden Erträgen heraus sowie aus aufgenommenen Fremdkapitalmitteln. Bedingt hierdurch kommt es auch zu modernisierungsbedingten Leerständen. 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. Von daher gehen wir zur Zeit auch in der Zukunft von einer nachhaltigen Vermietungssituation für unsere Genossenschaft aus.

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.

Nach wie vor sind die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, mit Verteuerung der Waren- und Dienstleistungen sowie der Energiebezugspreise, festzustellen. Die Geschwindigkeit sowie die Art und Weise der künftigen Entwicklung macht es schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einschätzen zu können. Ebenfalls sind Kostensteigerungen im Bereich der Lohn- und Lohnnebenkosten, auch bei den beauftragten Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, gegeben. Es kommt teilweise zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

Ziel ist es, auch für 2025, einen gefestigten Eigenkapitalanteil auszuweisen. Dies 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 2025 negativ ab. Es wird von einem wirtschaftlichen Fehlbetrag im Jahr 2025 von 60,8 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, bei den Bestandsdarlehen nur bedingt gegeben. Ein zuteilungsreifer Bausparvertrag wurde zur Umfinanzierung eingesetzt. Das allgemein gestiegene Zinsniveau des freien Kapitalmarkts macht sich bei unseren kumulierten Zinsaufwendungen, bedingt durch neue, zur Mitfinanzierung der größeren Gebäudesanierungen aufgenommenen Darlehen, bemerkbar.

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 2024 in 22 Sitzungen Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst und umgesetzt.

Der Vorstand besteht aus den Mitgliedern:

Horst Löchel
Andreas Lauer
Linda Leyener

Der Angestellten Lisa Plociennik wurde ab Oktober 2024 Prokura erteilt.

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		0,00	3,00
b. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.288.907,00		11.120.700,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	957.478,00		972.995,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>23.090,00</u>	12.269.475,00	25.562,00
c. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	600,00	600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt :		12.270.075,00	12.119.860,00
II. Umlaufvermögen			
a. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		777.000,62	787.539,82
b. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.437,30		12.713,79
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>663,65</u>	9.100,95	<u>27.382,49</u>
c. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	346.217,19		203.646,60
2. Bausparguthaben	<u>207.401,06</u>	553.618,25	508.200,76
Umlaufvermögen insgesamt:		1.339.719,82	1.539.483,46
		<u>13.609.794,82</u>	<u>13.659.343,46</u>

PASSIVA

Geschäftsjahr Euro

Vorjahr Euro

I. Eigenkapital

a. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.675,00		46.035,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>905.510,00</u>	965.185,00	<u>912.175,00</u>

b. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage		734.691,23	734.691,23
davon aus dem Überschuss vom Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00			(3.134,25)
2. Bauerneneruerungsrücklage		3.598.055,48	3.635.599,98
im Geschäftsjahres entnommen: EUR 47.707,59			(0,00)
aus Bilanzgewinn vom Vorjahr eingestellt: EUR 10.163,09			(19.599,98)
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

1. Jahresfehlbetrag (i. Vj.: Jahresüberschuss)	-29.464,09		31.342,44
2. Entnahmen aus (i. Vj.: Einstellungen in) Ergebnisrücklagen	<u>47.707,59</u>	<u>18.243,50</u>	<u>3.134,25</u>
Eigenkapital insgesamt:		6.046.360,18	6.086.894,37

II. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen	<u>48.000,00</u>	48.000,00	<u>39.000,00</u>
----------------------------	------------------	-----------	------------------

III. Verbindlichkeiten

1. - gegenüber Kreditinstituten	5.417.681,62		5.352.401,94
2. - gegenüber anderen Kreditgebern	1.074.361,14		1.091.582,96
3. Erhaltene Anzahlungen	884.600,33		837.142,10
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.516,31		17.502,85
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.410,68		149.911,44
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>72.260,62</u>	<u>7.499.830,70</u>	<u>68.045,38</u>
davon aus Steuern: EUR 5.224,75			(5.947,48)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(0,00)

IV. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>15.603,94</u>	<u>16.862,42</u>
	<u>13.609.794,82</u>	<u>13.659.343,46</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

		2024 EUR	2023 EUR
01. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	<u>3.070.456,69</u>	3.070.456,69	2.973.099,22
02. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.Vj.: Erhöhung)		-10.539,20	27.532,10
03. Andere aktivierte Eigenleistungen		66.079,94	58.190,85
04. Sonstige betriebliche Erträge		28.978,43	34.993,27
05. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-1.591.313,70</u>	<u>-1.544.347,77</u>
Rohergebnis:		1.563.662,16	1.549.467,67
06. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-552.270,08		-512.322,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-127.546,97</u>	-679.817,05	<u>-120.959,30</u>
davon für Altersversorgung EUR 5.918,07			(4.718,07)
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-605.025,77	-585.796,86
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-146.297,09	-144.086,79
09. Erträge aus anderen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	27,78		27,78
10. Sonstige Zinserträge	<u>1.121,86</u>	1.149,64	<u>680,56</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-93.391,06</u>	<u>-93.391,06</u>	<u>-85.918,31</u>
Ergebnis nach Steuern		40.280,83	101.092,36
12. Sonstige Steuern		<u>-69.744,92</u>	<u>-69.749,92</u>
13. Jahresfehlbetrag (i.Vj.: Jahresüberschuss)		<u>-29.464,09</u>	<u>31.342,44</u>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	-3.134,25
15. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		<u>47.707,59</u>	<u>0,00</u>
16. BILANZGEWINN		<u>18.243,50</u>	<u>28.208,19</u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024

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.
 - 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 2024 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 **Restnutzungsdauermethode** 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 umfangreichen aktivierungsfähigen Gebäude-Modernisierungsmaßnahmen werden die Restnutzungsdauern neu berechnet.
 - **Betriebs- und Geschäftsausstattung** unter Anwendung der **linearen Abschreibungsmethode** unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen **5%, 10%, 12%, 12,5%, 20%, 25% bzw. 33,3%**.
 - 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 **777.000,62 EUR** (Vorjahr 787.539,82 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
 3. In der Position „Forderung aus Vermietung“ sind **8.437,30 EUR** (Vorjahr 12.713,79 EUR) Mietenrückstände enthalten.
 4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind enthalten :
 - a) Forderungen aus Steuern **663,65 EUR** (Vorjahr 352,79 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) **34.000,00 EUR** (Vorjahr 32.000,00 EUR)
 - Rückstellung für Steuerberaterkosten **11.000,00 EUR** (Vorjahr 4.000,00 EUR)
 - Rückstellung für Archivierungskosten **2.000,00 EUR** (Vorjahr 2.000,00 EUR)
 - Rückstellung für Co2 KostAufG **1.000,00 EUR** (Vorjahr 1.000,00 EUR)

7. Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Mietvorauszahlungsbeträge für 2025

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

	2024	2023
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 zum 31.12.2024 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	5.417.681,62 5.352.401,94	373.124,39 485.089,10	1.314.230,13 1.551.037,84	3.730.327,10 3.316.275,00	5.417.681,62 5.352.401,94	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	1.074.361,14 1.091.582,96	27.221,82 17.128,87	68.887,28 68.515,48	978.252,04 1.005.938,61	1.038.796,54 1.056.018,36	GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	884.600,33 837.142,10	884.600,33 837.142,10	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	15.516,31 17.502,85	15.516,31 17.502,85	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	35.410,68 149.911,44	35.410,68 149.911,44	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	72.260,62 68.045,38	68.991,28 64.738,00	46,02 0,00	3.223,32 3.307,38	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	7.499.830,70	1.404.864,81	1.383.163,43	4.711.802,46	6.456.478,16	GPR

GPR = Grundpfandrecht

C. Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.24 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbu- chung EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.24 EUR	Abschreibungen 01.01.24 EUR	Abschreibungen Zugänge d. Geschäftsjahr EUR	Abschreibungen Abgänge EUR	Abschreibungen 31.12.24 EUR	Buchwert am 31.12.24 EUR	Buchwert am 31.12.23 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.701,10	0,00	24.701,10	0,00	0,00	24.698,10	3,00	24.701,10	0,00	0,00	3,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.566.914,52	805.650,97	58.766,00	0,00	24.313.799,49	12.446.214,52	578.677,97	0,00	13.024.892,49	11.288.907,00	11.120.700,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.371.534,84	0,00	0,00	0,00	1.371.534,84	398.539,84	15.517,00	0,00	414.056,84	957.478,00	972.995,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.655,27	8.355,80	17.279,66	0,00	106.731,41	90.093,27	10.827,80	17.279,66	83.641,41	23.090,00	25.562,00
Summe Sachanlagen	25.054.104,63	814.006,77	76.045,66	0,00	25.792.065,74	12.934.847,63	605.022,77	17.279,66	13.522.590,74	12.269.475,00	12.119.257,00
Finanzanlagen											
Andere 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	25.079.405,73	814.006,77	100.746,76	0,00	25.792.665,74	12.959.545,73	605.025,77	41.980,76	13.522.590,74	12.270.075,00	12.119.860,00

Im Jahr 2024 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 wie folgt:

Im Jahr 2024 wurden Arbeiten zur Instandhaltung und Modernisierung der Gebäudeaußenhülle der Wohnobjekte 35039 Marburg, Afföllerstraße 54-60 beauftragt. Diese Maßnahme wurden im Jahr 2025 mit der Ausführung der restlichen Arbeiten für rund 150.000,00 € beendet.

3. Neben dem hauptamtlichen Vorstand waren im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigt:

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

4. Mitgliederbewegung:

Anfang 2024	826 Mitglieder
Zugang 2024	43 Mitglieder
Abgang 2024	55 Mitglieder
Stand 31.12.2024	814 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 vermindert um

6.665,00 EUR

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2024 vermindert um

6.665,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

905.510,00 EUR.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Südwest
Verband der
Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main

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. Prokuristin: Lisa Plociennik - ab 01.10.2024

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Kai Bach	-Vorsitzender-
Birgit Filter	-stellvertretende Vorsitzende –
Klaus Hanschur	
Karl-Heinz Otto	
Christiane Hühn	- bis 08.10.2024
Christine Franz	- ab 09.10.2024.

Gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat bestehen keine Forderungen.

E. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 29.464,09 € durch eine Vorwegentnahme aus der Bauerneneruierungsrücklage in Höhe von 47.707,59 € auszugleichen und einen Bilanzgewinn in Höhe von 18.243,50 € auszuweisen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegentnahme vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **18.243,50 EUR** wie folgt zu verwenden:

- a) Ausschüttung einer Dividende von 2,0% auf die Geschäftsguthaben **18.243,50 EUR**

Marburg, 30. Juli 2026

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 zwei gemeinsame Sitzungen im Kalenderjahr 2024 mit dem Vorstand durchgeführt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 09. Oktober 2024 wurde Herr Kai Bach zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Stellvertreterin wurde Frau Birgit Filter, Schriftführer Herr Karl-Heinz Otto und stellvertretende Schriftführerin Frau Birgit Filter. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder sind Mitglieder der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2024

**a) Ausschüttung einer Dividende von 2,0 %
= 18.243,50 EUR**

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2024 und erklärt sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht einverstanden.

Marburg, 31. Juli 2026

Für den Aufsichtsrat der
Marburger Spar- und Bauverein eG

Der Vorsitzende

Kai Bach

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Kai Bach Steuerberater
stellv. Vorsitzende	Birgit Filter Dipl.-Betriebswirtin Klaus Hanschur Masseur und Med. Bademeister Karl-Heinz Otto Dipl.-Bauingenieur
bis 08.10.2024	Christiane Hühn Rechtsanwältin
ab 09.10.2024	Christine Franz Rechtsanwältin + Notarin

Vorstand

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

Prokura

ab 01.10.2024	Lisa Plociennik Immobilienkauffrau
---------------	---------------------------------------

