

1907-2025

**Marburger
Spar- und Bauverein eG**

35037 Marburg · Ockershäuser Allee 7a

**Geschäftsbericht
2023**

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 2023

826

Höhe des Geschäftsanteils

155,00 EUR

Geschäftsanteile am 31. Dezember 2023

5.885

Geschäftsguthaben am 31. Dezember 2023

912.175,00 EUR

Gesamtbauleistung am 31. Dezember 2023

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 31.12.2023

- Bericht über das Geschäftsjahr 2023
- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang des Jahresabschlusses
- Bericht des Aufsichtsrates
- Verwaltungsorgane

Bericht über das Geschäftsjahr 2023

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 2023 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 sind im Jahr 2022 stark gestiegen und verliefen über das Kalenderjahr 2023 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 2023 auf 47 (Vorjahr 59) und ergeben somit eine Fluktuationsrate von 8,8 % (Vorjahr 11,0 %).

Bautätigkeit, Modernisierung, Instandhaltung

Neubaumaßnahmen werden zu Zeit keine ausgeführt. Die Instandhaltungen und Modernisierungen an den Bestandsobjekten befassten sich neben den laufenden Instandhaltungen im Bestand, mit den Modernisierungen sowie Teilmodernisierungen mehrerer freigewordener Wohnungen, die Sanierung und Modernisierung der Fassaden mit Eingangsbereichen sowie der Dächer unserer Objekte Afföllerstraße 44, 46, 48, 50 und 52 sowie die Durchführung der gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand geplanten weiteren Maßnahmen.

Wohnungen unserer Genossenschaft, die sich im Leerstand befinden, sind unter anderem erst nach erfolgter Voll- oder Teilmodernisierung vermietbar. 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 Afföllerstraße 44, 46, 48, 50 und 52, 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 freierwerdende 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 2023 insgesamt 1.345,9 TEUR (Vorjahr 1.286,7 TEUR) aufgewendet.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten wurden, bis auf 250,0 TEUR Fremdmitteln, aus Eigenmitteln finanziert. Für das Jahr 2024 sind gemäß Wirtschaftsplan für Instandhaltung und Modernisierung 1.607,6 TEUR veranschlagt.

Die Instandhaltungskosten pro qm Wohnfläche und Monat betrugen 2,51 EUR (Vorjahr 2,25 €).

Mitgliederwesen

Im Jahre 2023 sind 46 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten, 40 Mitglieder schieden aus.

Die Zahl der verbleibenden Mitglieder beläuft sich zum 31.12.2023 auf 826 Genossenschaftsmitglieder. Die Gesamtzahl der Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder hat sich von 5.821 zu Geschäftsjahresbeginn, um 64 Anteile, auf 5.885 zum Jahresende erhöht und stellt somit ein Geschäftsguthaben von 912.175,00 € dar.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Die Sollmieten belaufen sich für das Jahr 2023 auf 2.268,7 TEUR (Vorjahr 2.220,1 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 5,73 EUR (Vorjahr 5,60 EUR).

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

Die Genossenschaft hatte im vergangenen Jahr Erlösschmälerungen durch Leerstand und Abschreibungen auf Mietforderungen von insgesamt 89,0 TEUR (Vorjahr 86,3 TEUR). Mietforderungen werden konsequent verfolgt. Sie betrugen zum Jahresende 12,7 TEUR (Vorjahr 12,1 TEUR).

Vermögens- und Finanzlage

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

Die Rentabilität war im Geschäftsjahr 2023 gegeben. 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 31.12.2023 auf 6.086,9 TEUR (Vorjahr 6.078,6 TEUR) und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 44,6 % (Vorjahr 43,6 %) dar.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 31,3 TEUR (Vorjahr 153,3 TEUR).

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2023	
	TEUR		TEUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Sachanlagen	12.378,8	88,7%	12.119,3	88,7%
Finanzanlagen	0,6	0,0%	0,6	0,0%
Anlagevermögen	12.379,4	88,8%	12.119,9	88,7%
Umlaufvermögen	1.568,6	11,2%	1.539,4	11,3%
Gesamtvermögen	13.948,0	100,0%	13.659,3	100,0%
Fremdmittel	7.869,4		7.572,4	
Reinvermögen	6.078,6		6.086,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.964,2		6.078,6	
Vermögenszuwachs	114,4	1,9%	8,3	0,1%
Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2023	
	TEUR		TEUR	
Geschäftsguthaben	963,0	6,9%	958,2	7,0%
Rücklagen	5.077,8	36,4%	5.100,5	37,3%
Bilanzgewinn	37,8	0,3%	28,2	0,2%
Bilanzmäßiges Eigenkapital	6.078,6	43,6%	6.086,9	44,6%
Sonstige Rückstellungen	123,0	0,9%	39,0	0,3%
Rückstellungen Gesamt	123,0	0,9%	39,0	0,3%
Dauerfinanzierungsmittel	6.712,5	48,1%	6.444,0	47,2%
Sonstige	1.020,1	7,3%	1.072,6	7,9%
Verbindlichkeiten	7.732,6	55,4%	7.516,6	55,0%
Rechnungsabgrenzungsposten	13,8	0,1%	16,8	0,1%
Rechnungsabgrenzungsposten	13,8	0,1%	16,8	0,1%
Gesamtkapital	13.948,0	100,0%	13.659,3	100,0%

Der Jahres-Cashflow 2023 stellt sich wie folgt dar:	
Jahresüberschuss	31,3 TEUR
+Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	585,8 TEUR
+Abschreibungen Finanzanlagen	0,0 TEUR
+Abschreibungen auf Mietforderungen	2,5 TEUR
+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-84,0 TEUR
Jahres-Cashflow 2023	535,6 TEUR

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Aufgrund der hohen Zahl an Wohnungswechseln und der Gewährleistung der Vermietung im Zusammenhang mit dem Alter des Wohnungsbestandes, sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten unumgänglich. Deren Finanzierung muss überwiegend aus den laufenden Erträgen erfolgen. Bedingt hierdurch kommt es auch zu modernisierungsbedingten Leerständen. Durch die laufenden Instandhaltungen und Modernisierungen in den Wohnobjekten, vor allem bei freigewordenen Wohnungen, deren veraltete Standards durch Modernisierung auf einen modernen, zeitgerechten Stand gebracht werden, ist eine gute Weitervermietungschance gegeben. Unterstützend wirken sich die positive Stadtentwicklung mit der Ausweisung weiterer Neubaugebiete aus. 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.

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

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

Ziel ist es, auch für 2024, das Eigenkapital zu stärken. Die Stärkung des Eigenkapitals dient künftigen Finanzierungen bzw. der Prolongation bestehender Fremdkapitalmittel des freien Kapitalmarktes, da sich bei deren Aufnahme die zu gewährende Kapitalhöhe sowie die zugrunde gelegten Zinssätze unter anderem nach der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens richten.

Die Wirtschaftsprognoserechnung schließt für das Jahr 2024 negativ ab. Es wird von einem wirtschaftlichen Fehlbetrag in 2024 von 88,7 TEUR ausgegangen. Dies in Abhängigkeit der angenommenen Erträge und Aufwendungen.

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

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

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

Vorstandssitzungen

Der Vorstand hat im Jahre 2023 in 24 Sitzungen Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst und umgesetzt.

Der Vorstand besteht aus den Mitgliedern:

Horst Löchel
Andreas Lauer
Linda Leyener

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

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

Bilanz zum

AKTIVA		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
I. Anlagevermögen			
a. Immaterielle Vermögensgegenstände		3,00	3,00
b. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.120.700,00		11.362.965,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	972.995,00		988.512,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>25.562,00</u>	12.119.257,00	27.302,00
c. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	600,00	600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt :		12.119.860,00	12.379.382,00
II. Umlaufvermögen			
a. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		787.539,82	760.007,72
b. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.713,79		12.142,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>27.382,49</u>	40.096,28	<u>64.194,71</u>
c. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	203.646,60		289.588,50
2. Bausparguthaben	<u>508.200,76</u>	711.847,36	<u>442.672,20</u>
		<u>13.659.343,46</u>	<u>13.947.987,36</u>

PASSIVA

Geschäftsjahr Euro

Vorjahr Euro

I. Eigenkapital

a. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.035,00		60.760,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>912.175,00</u>	958.210,00	<u>902.255,00</u>

b. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage		734.691,23	731.556,98
davon aus dem Überschuss vom Geschäftsjahr eingestellt: EUR 3.134,25			(15.327,76)
2. Bauerneuerungsrücklage		3.635.599,98	3.616.000,00
vom Überschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 0,00			(100.103,18)
aus Bilanzgewinn vom Vorjahr eingestellt: EUR 19.599,98			(19.896,82)
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. Jahresüberschuss	31.342,44		153.277,52
2. Einstellungen in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>3.134,25</u>	<u>28.208,19</u>	<u>115.430,94</u>

Eigenkapital insgesamt:

6.086.894,37 **6.078.603,53**

II. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen	<u>39.000,00</u>	39.000,00	<u>123.000,00</u>
----------------------------	------------------	-----------	-------------------

III. Verbindlichkeiten

1. - gegenüber Kreditinstituten	5.352.401,94		5.596.767,14
2. - gegenüber anderen Kreditgebern	1.091.582,96		1.115.711,83
3. Erhaltene Anzahlungen	837.142,10		764.664,64
4. - aus Vermietung	17.502,85		19.713,52
5. - aus Lieferungen und Leistungen	149.911,44		169.375,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>68.045,38</u>	7.516.586,67	<u>66.400,57</u>
davon aus Steuern: EUR 5.947,48			(6.571,73)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(0,00)

IV. Rechnungsabgrenzungsposten

16.862,42 13.750,46
13.659.343,46 **13.947.987,36**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

		2023 EUR	2022 EUR
01. Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	<u>2.973.099,22</u>	2.973.099,22	2.897.430,01
02. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.Vj.:)		27.532,10	5.981,90
03. Andere aktivierte Eigenleistungen		58.190,85	111.511,24
04. Sonstige betriebliche Erträge		34.993,27	46.851,18
05. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
-Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-1.544.347,77</u>	<u>-1.445.233,25</u>
Rohergebnis:		1.549.467,67	1.616.541,08
06. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-512.322,39		-473.284,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-120.959,30</u>	-633.281,69	<u>-112.190,06</u>
davon für Altersversorgung EUR 4.718,07			(8.318,07)
07. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-585.796,86	-597.705,46
08. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-144.086,79	-124.376,83
09. Erträge aus anderen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	27,78		27,78
10. Sonstige Zinserträge	<u>680,56</u>	708,34	<u>619,39</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-85.918,31</u>	<u>-85.918,31</u>	<u>-86.609,20</u>
Ergebnis nach Steuern		101.092,36	223.022,44
12. Sonstige Steuern		<u>-69.749,92</u>	<u>-69.744,92</u>
13. JAHRESÜBERSCHUSS		<u>31.342,44</u>	<u>153.277,52</u>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.134,25	-115.430,94
15. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
16. BILANZGEWINN		<u>28.208,19</u>	<u>37.846,58</u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

- Die Vermögens- und Schuldposten sind unter Beachtung der Vorschriften des HGB und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bewertet.
- Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu Anschaffungskosten. Sie werden **linear mit 25%** abgeschrieben.
- Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im wesentlichen Verwaltungs- und Regiebetriebsleistungen. Zinsen für Fremdmittel wurden im Jahre 2023 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 bereits abgeschriebenen Wohnbauten wird bei aktivierungsfähigen Modernisierungen eine Nutzungsdauer von **8 Jahren** zu Grunde gelegt.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** unter Anwendung der **linearen Abschreibungsmethode** unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen **5%, 10%, 12%, 12,5%, 20% bzw. 25%**.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten über einen Zeitraum von **5 Jahren** abgeschrieben.
- Die Anderen Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.
- Flüssige Mittel und Bausparguthaben wurden zum Nennwert bilanziert.
- Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.
- Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind **787.539,82 EUR** (Vorjahr 760.007,72 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderung aus Vermietung“ sind **12.713,79 EUR** (Vorjahr 12.142,23 EUR) Mietenrückstände enthalten.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind enthalten :

- a) Forderungen aus Steuern (Vj.: Berufsgenossenschaftsbeitrag) **352,79 EUR** (Vorjahr 49,71 EUR)
- b) Forderungen aus Investitionszuwendungen **0,00 EUR** (Vorjahr 64.145,00 EUR)
- c) Forderungen aus Hausbewirtschaftung **27.029,70 EUR** (Vorjahr 0,00 EUR)

5. Das Bausparguthaben wurde an das vermittelnde Kreditinstitut abgetreten. Es dient unter anderem als Ersatztilgungsleistung, der mögliche Darlehensanteil als Zinssicherungsmaßnahme.

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Rückstellung für Prüfungskosten (für 2 Jahre) **32.000,00 EUR** (Vorjahr 30.000,00 EUR)
- Rückstellung für Steuerberaterkosten **4.000,00 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 0,00 EUR)
- Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung **0,00 EUR** (Vorjahr 36.000,00 EUR)
- Rückstellung für erbrachte Bauleistungen **0,00 EUR** (Vorjahr 51.000,00 EUR)

7. Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Mietvorauszahlungsbeträge für 2024

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

Sonstige Vermögensgegenstände **2023** **2022**
0,00 EUR 0,00 EUR

Gesamtbetrag **0,00 EUR** **0,00 EUR**

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

keine

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich am 31.12.2023 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	5.352.401,94 5.596.767,14	485.089,10 464.637,92	1.551.037,84 1.552.650,33	3.316.275,00 3.579.478,89	5.352.401,94 5.596.767,14	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	1.091.582,96 1.115.711,83	17.128,87 17.036,74	68.515,48 68.146,96	1.005.938,61 1.030.528,13	1.056.018,36 1.073.147,23	GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	837.142,10 764.664,64	837.142,10 764.664,64	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	17.502,85 19.713,52	17.502,85 19.713,52	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	149.911,44 169.375,67	149.911,44 169.375,67	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	68.045,38 66.400,57	64.738,00 62.934,28	0,00 114,53	3.307,38 3.351,76	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	7.516.586,67	1.571.512,36	1.619.553,32	4.325.520,99	6.408.420,30	GPR

GPR = Grundpfandrecht

C. Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

I. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.23 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbu- chung EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.23 EUR	Abschreibungen 01.01.23 EUR	Abschreibungen Zugänge d. Geschäftsjahr EUR	Abschreibungen Abgänge EUR	Abschreibungen 31.12.23 EUR	Buchwert am 31.12.23 EUR	Buchwert am 31.12.22 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.701,10	0,00	0,00	0,00	24.701,10	24.698,10	0,00	0,00	24.698,10	3,00	3,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.250.555,10	342.628,54	26.269,12	0,00	23.566.914,52	11.887.590,10	558.624,42	0,00	12.446.214,52	11.120.700,00	11.362.965,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.371.534,84	0,00	0,00	0,00	1.371.534,84	383.022,84	15.517,00	0,00	398.539,84	972.995,00	988.512,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.700,14	9.915,44	6.960,31	0,00	115.655,27	85.398,14	11.655,44	6.960,31	90.093,27	25.562,00	27.302,00
Summe Sachanlagen	24.734.790,08	352.543,98	33.229,43	0,00	25.054.104,63	12.356.011,08	585.796,86	6.960,31	12.934.847,63	12.119.257,00	12.378.779,00
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	24.760.091,18	352.543,98	33.229,43	0,00	25.079.405,73	12.380.709,18	585.796,86	6.960,31	12.959.545,73	12.119.860,00	12.379.382,00

Im Jahr 2023 wurden keine Fremdkapitalinsen 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 2023 wurden Arbeiten zur Instandhaltung und Modernisierung der Gebäudeaußenhülle der Wohnobjekte 35039 Marburg, Afföllerstraße 44-52 in Höhe von rund 720.000,00 € beauftragt.

Die im Jahr 2023 im Umfang von rund 440.000,00 € durchgeführten Arbeiten, wurden im Jahr 2024 mit der Ausführung der restlichen Arbeiten für rund 280.000,00 € beendet. Zur Finanzierung stand, neben Eigenmittel, Fremdkapitalmarktmittel in Form eines Darlehens über 550.000,00 € zur Verfügung. Von diesem Darlehen wurde bis Ende 2023 ein Teilbetrag von 250.000,00 € abgerufen. Die restlichen 300.000,00 € Darlehensmittel wurden im Jahr 2024 valutiert.

3. Neben dem hauptamtlichen Vorstand waren im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigt:

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

4. Mitgliederbewegung:

Anfang 2023	821 Mitglieder
Korrektur 01.01.23	- 1 Mitglied
Zugang 2023	46 Mitglieder
Abgang 2023	40 Mitglieder
Stand 31.12.2023	826 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 erhöht um **9.920,00 EUR**
Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2023 erhöht um **9.920,00 EUR**
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **912.175,00 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. 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.

Im Jahr 2025 endet keine turnusmäßige Wahlperiode eines Aufsichtsratsmitgliedes.

Im Jahr 2026 scheiden turnusgemäß die Mitglieder Kai Bach, Klaus Hanschur und Birgit Filter aus.

Gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat bestehen keine Forderungen.

E. Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **28.208,19 EUR** wie folgt zu verwenden:

- a) Ausschüttung einer Dividende von 2,0% auf die Geschäftsguthaben **18.045,10 EUR**
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage **10.163,09 EUR**

Marburg, 21. Dezember 2024

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 drei gemeinsame Sitzungen im Kalenderjahr 2023 mit dem Vorstand durchgeführt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 18. Oktober 2023 wurde Herr Kai Bach zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Stellvertreterin wurde Frau Christiane Hühn, Schriftführer Herr Karl-Heinz Otto und stellvertretende Schriftführerin Frau Birgit Filter. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder sind Mitglieder der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2023

- a) Ausschüttung einer Dividende von 2,0 %
= 18.045,10 EUR
- b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage
= 10.163,09 EUR

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2023 und erklärt sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht einverstanden.

Marburg, 21. Dezember 2024

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
---------------	-----------------	--------------------

