Geschäftsbericht 2020

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Vorwort

Liebes Mitglied unseres Bauvereins,
sehr geehrte Damen und Herren,

den vorliegenden Geschäftsbericht 2020 legen wir Ihnen in leider unverändert außergewöhnlichen Zeiten vor. Üblicherweise erhalten Sie diesen zusammen mit der Einladung zur jährlichen Mitgliederversammlung, die nach dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung im 1. Halbjahr des neuen Geschäftsjahres durchgeführt werden muss. Aufgrund der bestehenden Präventionsmaßnahmen gegen die Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus und des damit einhergehenden Verbots von Großveranstaltungen kann die Mitgliederversammlung leider auch dieses Jahr nicht zur gewohnten Zeit im Juni in der gewohnten Weise stattfinden.
Es wäre möglich gewesen, die notwendigen Beschlüsse auch schriftlich oder elektronisch einzuholen. Aufsichtsrat und Vorstand ist es aber wichtig, dass alle Mitglieder wie bisher die gleiche Möglichkeit haben, an unserer Mitgliederversammlung teilzunehmen. Und ebenso wie bisher möchten wir Ihnen die Möglichkeit geben, auf unserer Mitgliederversammlung persönlich mit uns zu sprechen. Deshalb haben beide Organe jeweils einstimmig beschlossen, unsere Mitgliederversammlung in das 2. Halbjahr 2021 zu verschieben. Einen genauen Termin können wir Ihnen, selbstverständlich unter Einhaltung der satzungsgemäßen Fristen, allerdings erst bei Änderung der derzeitigen Versammlungsbeschränkungen nennen. Wir haben uns jedoch schon mal den 20.09.2021 geblockt. In einer gemeinsamen Veranstaltung soll sowohl die Mitgliederversammlung 2020 nachgeholt werden als auch die Mitgliederversammlung 2021 stattfinden.

Ihre Rechte und Pflichten auf der Mitgliederversammlung bleiben dabei weitgehend unverändert, insbesondere beschließen Sie:
- die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder (gesondert nach Geschäftsjahren),
- die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates (gesondert nach Geschäftsjahren),
- über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowohl für das Geschäftsjahr 2019 als auch für das Geschäftsjahr 2020 (s. hierzu auch Seite 20 dieses Geschäftsberichtes).
- Zudem steht für die Mitgliederversammlung 2020 noch die Beschlussfassung zur Kreditgewährung gemäß § 49 GenG aus.

Das bedeutet auch, dass wir die Dividenden für 2019 und für 2020 erst nach entsprechender Beschlussfassung durch die (gemeinsame) Mitgliederversammlung 2020/'21 an Sie auszahlen dürfen.

Der Jahresabschluss 2020 wurde gesetzeskonform („Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie) auch dieses Jahr vom Aufsichtsrat, einstimmig, festgestellt. Dies, damit die sogenannten Auseinandersetzungsguthaben - also die Verbindlichkeit, die der Bauverein gegenüber eines 2020 ausgeschiedenen Genossenschaftsmitglieds hat - zeitnah abgerechnet und insbesondere ausgezahlt werden können. Und ebenso gesetzeskonform bleiben die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder zunächst bis zur nächsten Mitgliederversammlung im Amt.

Wir legen Ihnen unseren Geschäftsbericht 2020 heute vor, damit Sie sich bereits jetzt ein Bild über die Tätigkeiten von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins machen können.

Bleiben Sie (weiterhin) gesund.
Vorstand und Aufsichtsrat des Bauvereins im Mai 2021

Geschäftsbericht mit Jahresabschluss
2020

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Die Genossenschaft wurde am 18. April 1914 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter Nr. 654 eingetragen

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

Corona-Pandemie

Herausragendes Ereignis im Geschäftsjahr 2020 war kein Bauverein spezifisches Ereignis. Die Corona-Pandemie machte auch für den Bauverein das Geschäftsjahr 2020 zu einem außergewöhnlichen. Wer hätte zuvor an eine Epidemie dieses Ausmaßes gedacht. Daran, dass ein sich weit ausbreitendes, ganze Landstriche und Länder erfassendes Virus unser aller Leben derart grundlegend verändert, unser tägliches Leben derart massive Einschränkungen erfährt und unser soziales Miteinander so gut wie unmöglich macht.

Geschäftsstelle geschlossen seit 17.03.2020

Am 11.03.2020 erfolgte die erste offizielle Erklärung zur Corona-Pandemie. Unmittelbar nachdem am 13.03.2020 die 1. Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus in Hessen in Kraft trat, schloss der Bauverein am 17.03.2020 die Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr, um mögliche Verbreitungswege des Corona-Virus zu unterbinden und Mieter und unsere Mitarbeitenden zu schützen. Natürlich waren und sind wir auch weiterhin während unserer Geschäftszeiten entweder telefonisch oder per E-Mail erreichbar. Alle notwendigen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten finden auch weiterhin unter Einhaltung der gebotenen Abstands- und Hygieneregeln statt. Die Wohnungsmodernisierungen und sonstigen Projekte waren nur unter erschwerten Bedingungen möglich. So manche Baustelle musste coronabedingt zeitweise ruhen. Der Vermietungsprozess war aufgrund der Kontaktbeschränkungen ebenso erschwert. Es bedurfte kreativer Lösungen. Trotz schwierigster Bedingungen wurde von allen Mitarbeitenden versucht, auch weiterhin bestmöglichen Service zu bieten.

Keine Mitgliederversammlung in 2020

Nachdem klar wurde, dass die Mitgliederversammlung nicht wie gewohnt im Juni 2020 stattfinden werden könnte, hatte der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat zunächst geplant, die Mitgliederversammlung 2020 in die zweite Jahreshälfte zu verlegen. Jedoch war auch dies aufgrund der rasant steigenden Infektionszahlen nicht möglich, so dass die Mitgliederversammlung ausfallen musste. Das hatten in der über hundertjährigen Geschichte des Bauvereins selbst Weltkriege kaum vermocht.
So wurde der Jahresabschluss gesetzeskonform („Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“) vom Aufsichtsrat einstimmig festgestellt, damit das sogenannte Auseinandersetzungsguthaben – also die Verbindlichkeit, die der Bauverein gegenüber eines 2020 ausgeschiedenen Genossenschaftsmitglieds hat –, zeitnah abgerechnet und insbesondere ausgezahlt werden konnte. Ebenso gesetzeskonform blieben die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder zunächst bis zur nächsten Mitgliederversammlung im Amt.

Keine Dividenauszahlung in 2020

Da der Beschluss, ob und in welcher Höhe eine Dividende ausgezahlt wird, allein von der Mitgliederversammlung gefasst werden kann, konnte in 2020 auch nicht wie gewohnt eine Dividende an die Mitglieder ausgezahlt werden. Der Beschluss zur Gewinnverwendung des Geschäftsjahres 2019 soll in der diesjährigen Mitgliederversammlung nachgeholt werden. Dort wird ebenfalls durch die Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung des Geschäftsjahres 2020 zu beschließen sein. Nach entsprechender Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung können dann sowohl die Dividenden für 2019 als auch 2020 ausgezahlt werden.

Bei uns wohnen Sie jedoch weiter sicher und preiswert. Unsere Genossenschaft wird gut durch diese außergewöhnliche Zeit kommen, weil wir solide und sehr gut gewirtschaftet haben.

Wechsel hauptamtlicher Vorstand

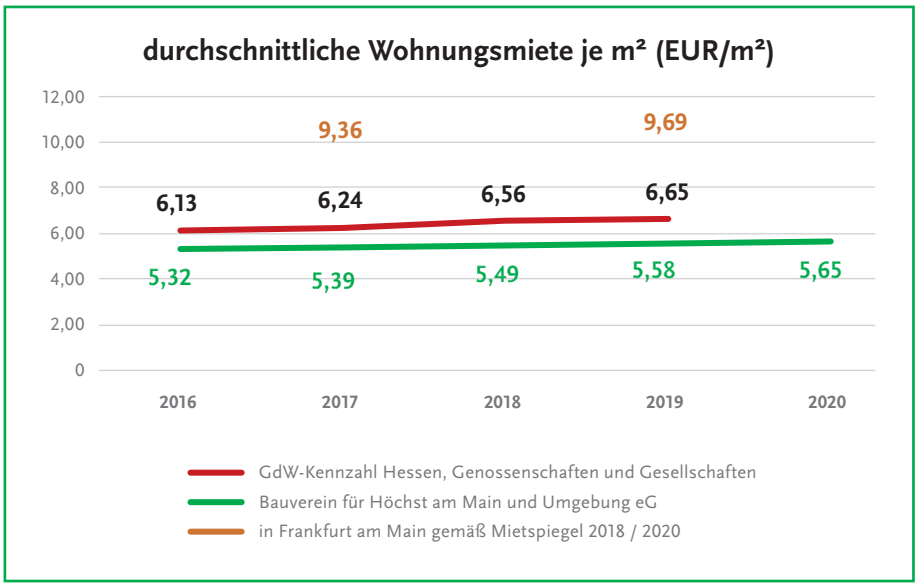
Darüber hinaus hervorzuheben ist ein weiterer generationenbedingter Wechsel in der Geschäftsführung. Nachdem die langjährige Leiterin des Rechnungswesens Erika Gröschel zum 01.05.2019 zum zweiten hauptamtlichen Vorstandsmitglied durch den Aufsichtsrat bestellt worden war, ging sie zum 30.09.2020 in den Ruhestand. Bereits zum 01.01.2020 begann Amelind Eckel-Prestele als Nachfolgerin für Frau Gröschel als Leiterin des Rechnungswesens. Ab 01.10.2020 wurde sie dann ebenfalls als Nachfolgerin von Frau Gröschel zum hauptamtlichen Vorstand vom Aufsichtsrat einstimmig bestellt.

Nachhaltige Genossenschaftsidee

Auch in der neuen Besetzung des Vorstandes spielt die Idee der (freiwilligen) Wohnungsgemeinnützigkeit im nachhaltigen Geschäftsmodell des Vorstandes nach wie vor eine entscheidende Rolle. Ökonomischer Erfolg steht nicht im Vordergrund, sondern dient in erster Linie zur Deckung der laufenden Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie der Deckung der Kosten.

Weiterhin moderate Mietpreisentwicklung

Dies zeigt sich nicht zuletzt an der weiterhin moderaten Mietpreisentwicklung sowohl des bewirtschafteten Bestandes als auch der modernisierten Wohnungen. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten des Bauvereins lagen auch 2020 deutlich unter denen des Mietpreisspiegels der Stadt Frankfurt am Main und auch deutlich unter den Kennzahlen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) für Hessen.

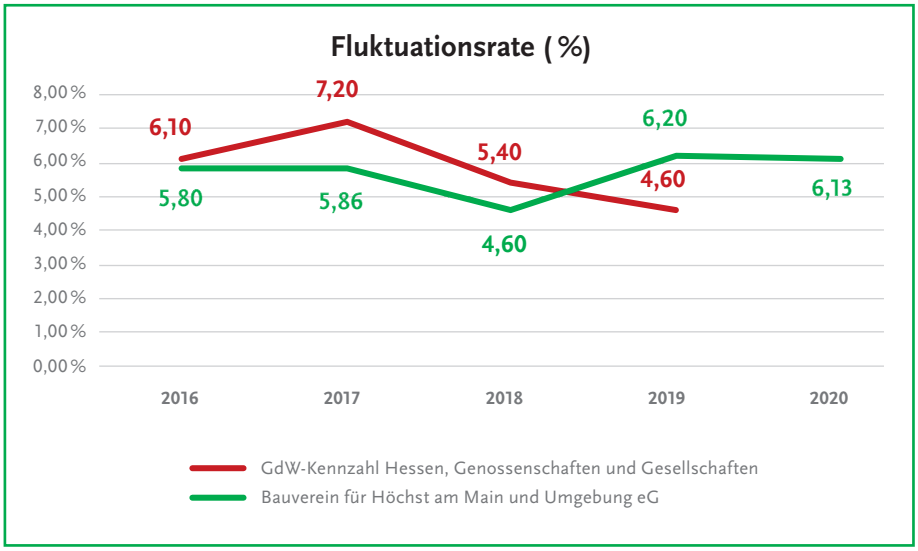


Sicher Wohnen

Wer in einer Genossenschaft Mitglied ist, wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter.
Jedes Mitglied hat mit einem Dauernutzungsvertrag ein lebenslanges Wohnrecht in seiner Genossenschaft. Und eine Genossenschaft ist sicher, weil sie vor Verkauf geschützt ist.

Geringe Fluktuationsrate

Die Fluktuationsrate war weiterhin gering, wenn es auch in 2020 erstaunlich viele Wohnungswechsel gab. Hintergrund ist aufgrund der Erfahrungen aus dem Lockdown wohl auch der Wunsch vieler Mieter nach mehr Wohnfläche bzw. Wohnqualität. Ohne Balkon sind Ausgangsbeschränkungen weit weniger gut zu bewältigen und Familien im Homeoffice und Homeschooling stoßen recht schnell an Grenzen, wenn die eigene Wohnung als zu eng empfunden wird.

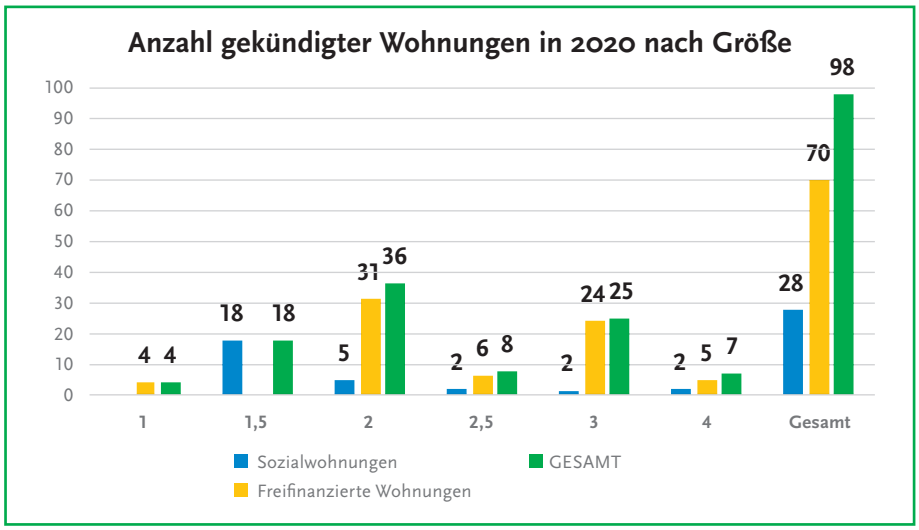


GdW-Kennzahlen Hessen für 2020 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Wohnungskündigungen 2020

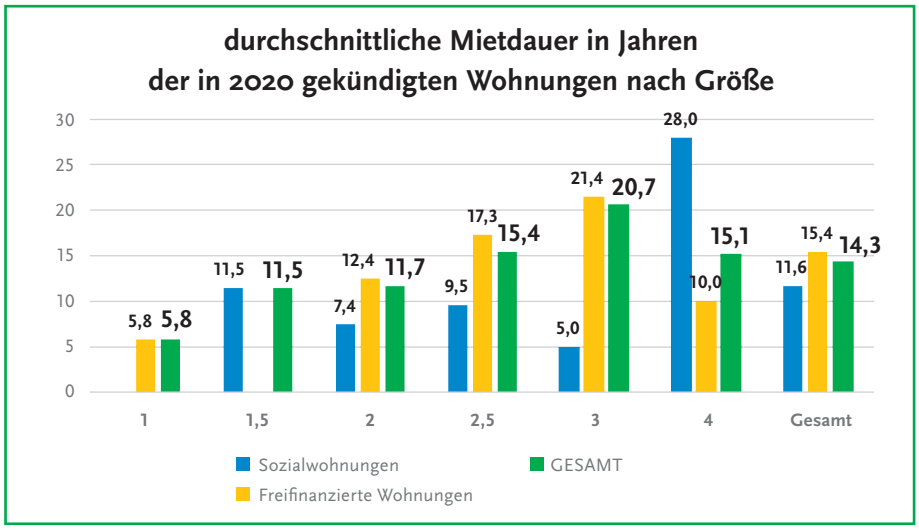
In 2020 wurden von den 1.500 Wohneinheiten insgesamt 98 Wohnungen gekündigt – davon 70 freifinanzierte und 28 öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen wurden allein 17 Seniorenwohnungen gekündigt. Die wenigsten der Wohnungskündigungen betrafen die 4-Zimmer-Wohnungen.

Dem gegenüber standen durchschnittlich mehr als 300 Bewerbungen pro Jahr auf eine Genossenschaftswohnung.



Durchschnittliche Mietdauer

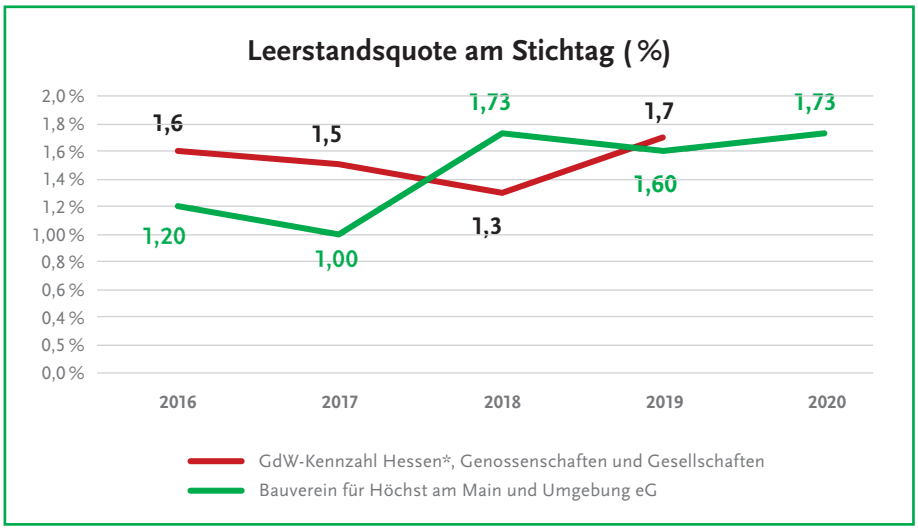
Im Durchschnitt lebten diese Mitglieder gut 14 Jahre in den bei uns angemieteten Wohnungen. Je größer die Wohnungen desto größer war die durchschnittliche Mietdauer in den 2020 gekündigten Wohnungen. In den 4-Zimmer-Sozialwohnungen betrug sie sogar 28 Jahre.



Geringe Leerstandsquote

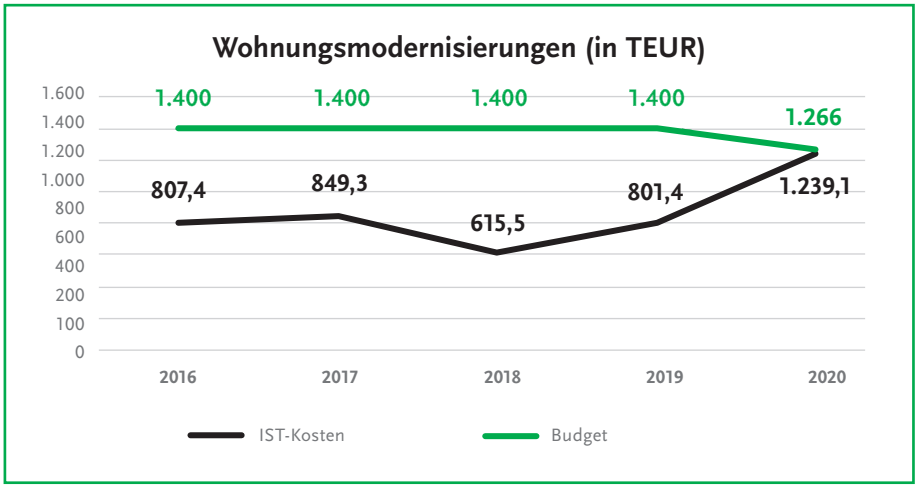
Aufgrund der Beliebtheit unserer Genossenschaftswohnungen konnte die Leerstandsquote trotz erschwerter Bedingungen im Vermietungsprozess weiterhin geringgehalten werden.

Natürlich müssen auch Genossenschaften Gewinne erwirtschaften. Doch diese Überschüsse werden investiert in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes oder in den Neubau. Der Erfolg einer Genossenschaft kommt allein den Mitgliedern, die ja selbst die Besitzer sind, zugute.



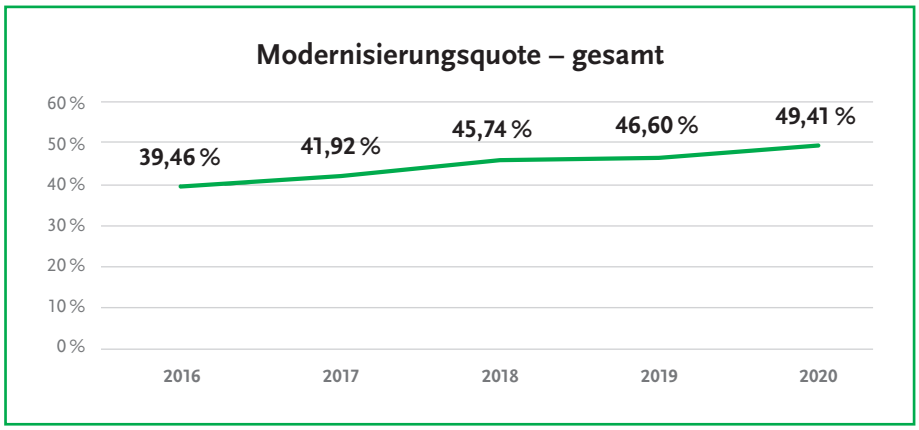
Modernisierung des Bestandes

Für die Modernisierung des Bestandes stellte der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG in 2020 ein Budget in Höhe von knapp 1,3 Mio. Euro im Wirtschaftsplan zur Verfügung. Aufgrund der geringeren Ist-Kosten der Vorjahre war das Budget für 2020 reduziert worden.
In 2020 wurde hiervon knapp 98 % bzw. gut 1,25 Mio Euro für die Modernisierung des Bestandes investiert.

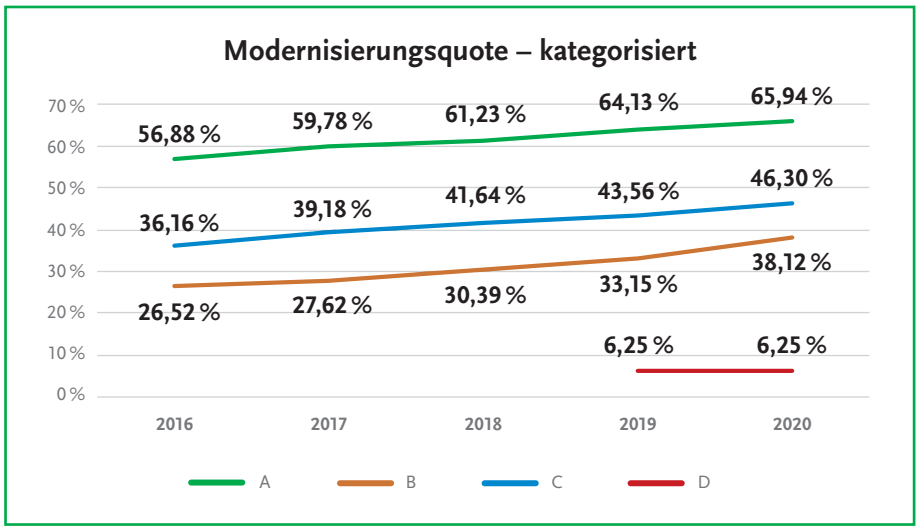


Modernisierungen erfolgen nur bei Mieterwechseln, sodass die tatsächlichen Kosten in den jeweiligen Geschäftsjahren sehr unterschiedlich ausfallen, wie in der obigen Darstellung bei den Ist-Kosten deutlich wird.
Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 24 Wohneinheiten modernisiert. Die Modernisierungsquote der 854 zu modernisierenden Wohnungen stieg damit auf knapp 50 %.

Modernisierungsquote gesamt



Damit waren Ende 2020 fast die Hälfte aller 854 zu modernisierenden Wohnungen bereits modernisiert.



A: Edenkobener Str. 7–28 und Paul-Kirchhoff-Platz 1–7 u. 10–14 und Hugo-Kallenbach-Str. – Baujahre 1951–1960; insg. 276 Wohneinheiten
B: 1920er-Altbauwohnungen; insg. 182 Wohneinheiten
C: Hermann-Küster-Str. 1–56 – Baujahre 1961–1969; insg. 365 Wohneinheiten
D: Paul-Kirchhoff-Platz 16 – neu seit 2019 – Baujahr 1965; insg. 32 Wohneinheiten

Modernisierungsquote nach Kategorien

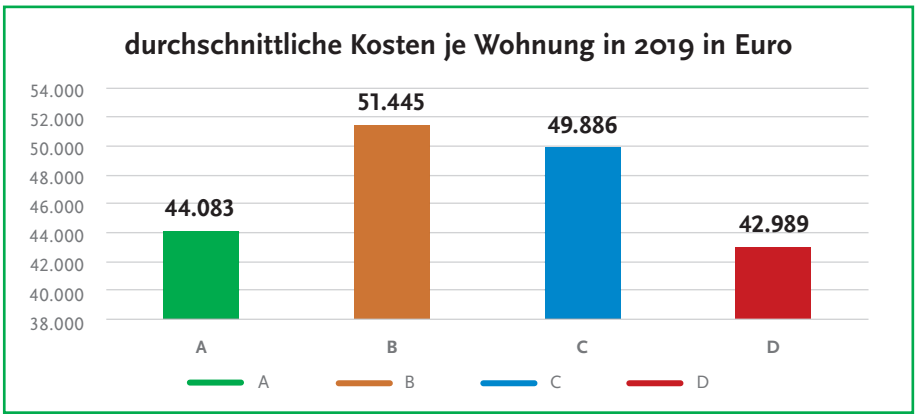
Die höchste Modernisierungsquote weist weiterhin die Kategorie A mit 65,94 % auf. Mit diesen Wohnungen der Baujahre 1951–1960 wurde in 2006 mit dem Modernisierungsprogramm begonnen. In 2020 wurden hier weitere 5 Wohnungen modernisiert.
Die zweithöchste Modernisierungsquote wurde bisher mit 46,30 % bei den Wohnungen der Hermann-Küsterstr. 1–56 erreicht. In diesen Liegenschaften wurden in 2020 weitere 10 Wohnungen modernisiert.
Außergewöhnlich viele Altbauwohnungen der 1920er-Jahre wurden in 2020 modernisiert. Durch die 9 modernisierten Wohnungen stieg die Quote der Kategorie B auf 38,12 %.
Von den in 2019 neu in das Modernisierungskonzept aufgenommenen 32 zu modernisierende Wohnungen am Paul-Kirchhoff-Platz 16 wurde in 2020 keine weitere Wohnung modernisiert, so dass hier die Quote weiterhin bei 6,25 % lag.

Ziel der Modernisierungen ist eine nachhaltig bessere Vermietbarkeit des alten Wohnungsbestandes.

Durchschnittliche Baukosten der Modernisierungen

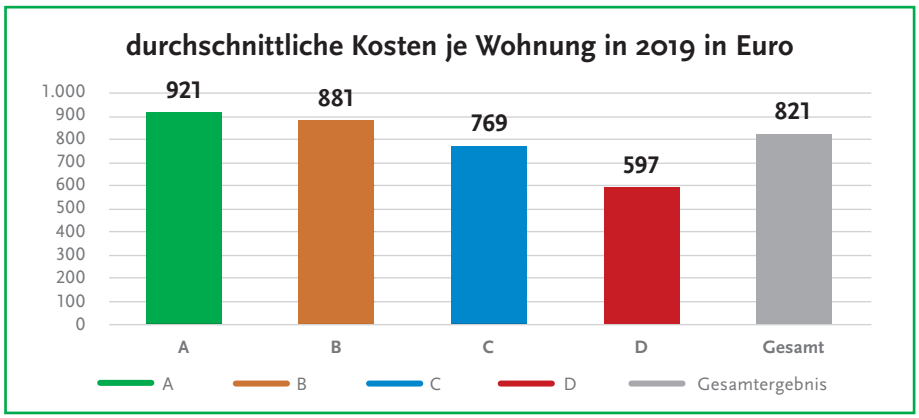
Die Baukosten der Modernisierungen sind je nach Größe und individuellem Zustand der zu modernisierenden Wohnung sehr unterschiedlich.

Die durchschnittlichen Baukosten pro Wohnung betrugen 2019 unabhängig vom Wohnungstyp gesamt rund 47.500 Euro.



A: Edenkobener Str. 7–28 und Paul-Kirchhoff-Platz 1–7 u. 10–14 und Hugo-Kallenbach-Str. – Baujahre 1951–1960
B: 1920er-Altbauwohnungen
C: Hermann-Küster-Str. 1–56 – Baujahre 1961–1969
D: Paul-Kirchhoff-Platz 16 – neu seit 2019 – Baujahr 1965

Die durchschnittlichen Baukosten je m² Wohnfläche der einzelnen Kategorien betrugen in 2019 zwischen 597 und 921 Euro.



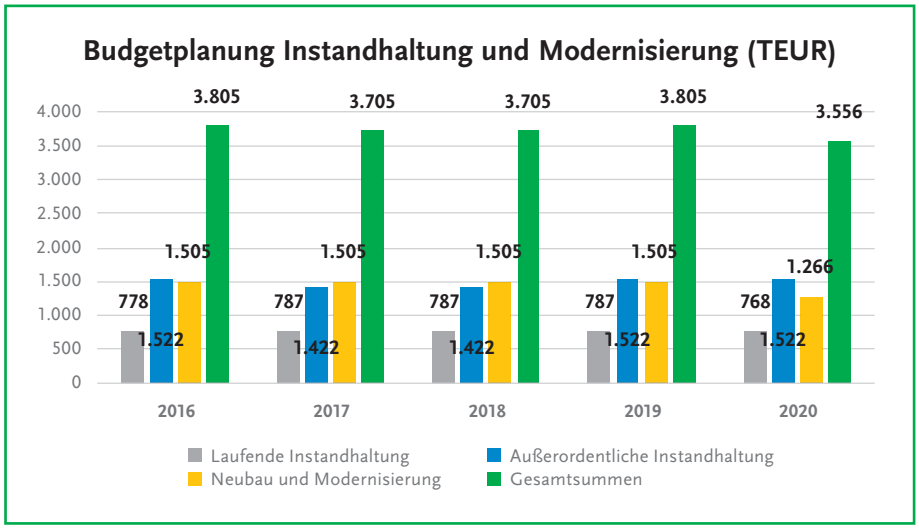
Umfang der Modernisierungen

Bei der Modernisierung der Wohnungen werden insbesondere alle Versorgungsleitungen inklusive der Steigleitungen erneuert. Die Bäder und Küchen der Wohnungen werden komplett erneuert und die Wohnungen erhalten neue Wand- und Bodenbeläge. Zudem werden die Türen und i. d. R. die Fenster erneuert.

Wie bereits erwähnt werden die umfangreichen Modernisierungen nur bei Mieterwechsel durchgeführt, da ein Wohnen während der Bauphase weder möglich noch zumutbar wäre.

Für die Modernisierung und den Erhalt des Wohnungsbestandes investiert der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG seit Jahren große Summen.
Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 3.556 TEUR im Wirtschaftsplan zur Verfügung gestellt.
Davon in die gesamte Instandhaltung 2.290 TEUR und in die Modernisierung 1.266 TEUR.

Budgetplanung Modernisierung und Instandhaltung



Umfangreiche Instandhaltung

Was zeigt, dass insbesondere der Instandhaltung des Bestandes ein großer Stellenwert beigemessen wird.

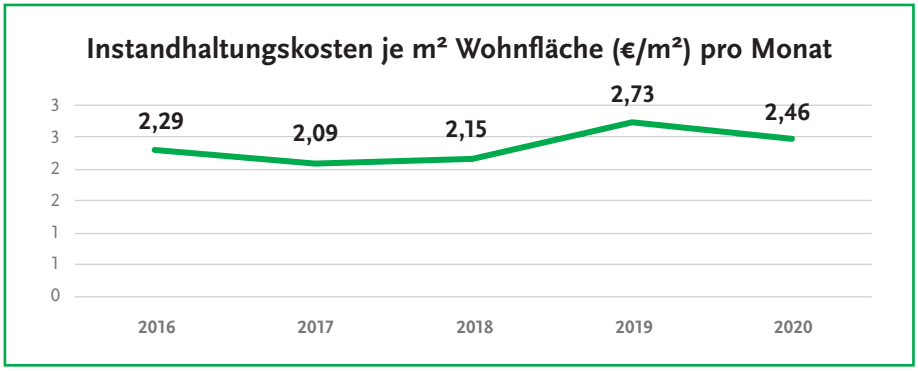
Allein für die laufende Instandhaltung – also alle Reparaturen einschließlich der Materialkosten – wurden in 2020 Investitionen in Höhe von 768 TEUR geplant. Hiervon wurden 2020 ca. 714 TEUR abgerufen, was knapp 93 % des Budgets entspricht.
So wurden z. B. für Schreinerarbeiten ca. 117 TEUR und für Sanitärarbeiten sogar knapp 171 TEUR für die laufenden Instandhaltung in 2020 ausgegeben.
Für die außerordentliche Instandhaltung wurde in 2020 wie im vergangenen Jahr 1.522 TEUR veranschlagt. Abgerufen wurden hiervon gut 87 % bzw. gut 1.328 TEUR.
Hierunter fallen Instandhaltungsmaßnahmen, die dauerhaft wiederkehren, wie z.B. die Instandsetzung der Klappläden im Altbaubereich, für die jährlich ca. 15 TEUR eingeplant werden.
Auch größere Instandhaltungsmaßnahmen, die z. T. über mehrere Geschäftsjahre geplant und durchgeführt werden, wie z. B. der derzeitige Austausch aller Fenster im Altbaubereich werden hier veranschlagt.
Allein für den Austausch der Altbaufenster im 3. Bauabschnitt der Ferdinand-Hofmann-Str. inklusive der Sanierung der Gauben in den Mansardendächern und dem 1. Bauabschnitt in der Sindlinger Bahnstraße wurden in 2020 gut 394 TEUR investiert.

Für die Sanierung der Wohnungen im Hochhaus Hermann-Küster-Straße 58–62, für die in 2020 ein Budget in Höhe von 200 TEUR zur Verfügung gestellt wurde, wurden nur knapp 117 TEUR benötigt. Auch diese umfangreichen Sanierungen werden in der Regel nur bei einem Mieterwechsel durchgeführt.

In 2020 wurde auch die Neuanlage des Bolzplatzes hinter der Hermann-Küster-Straße 58–62 fertiggestellt. Kosten der Maßnahme gesamt betrugen gut 132 TEUR – davon 42,5 TEUR in 2020.

Diese Beispiele zeigen, dass der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG in hohem Maße in die Instandhaltung seines Bestandes zum Wohl seiner Mitglieder investiert.

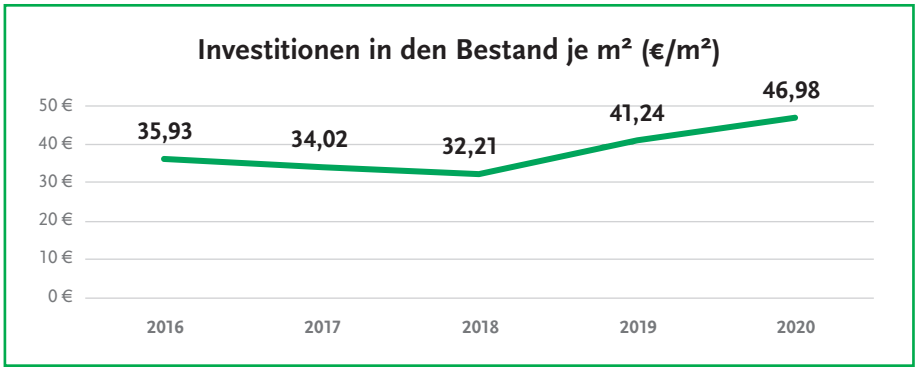
Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche



In 2020 wurden 2,46 € pro m² Wohnfläche in die Instandhaltung investiert.

Hohe Investitionen in den Bestand

Auch diese wohnungswirtschaftliche Kennzahl des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG im Fünfjahresvergleich zeigt die konstant hohen Investitionen in den Bestand. Zum Vergleich wurden z.B. in 2019 bei anderen Wohnungsgesellschaften des GdW in Hessen lediglich 32,15 € pro m² Wohnfläche in den Bestand investiert. Dies entsprach gerade einmal ca. 78 % der Investitionen des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG im gleichen Geschäftsjahr für die Instandhaltung und Modernisierung.

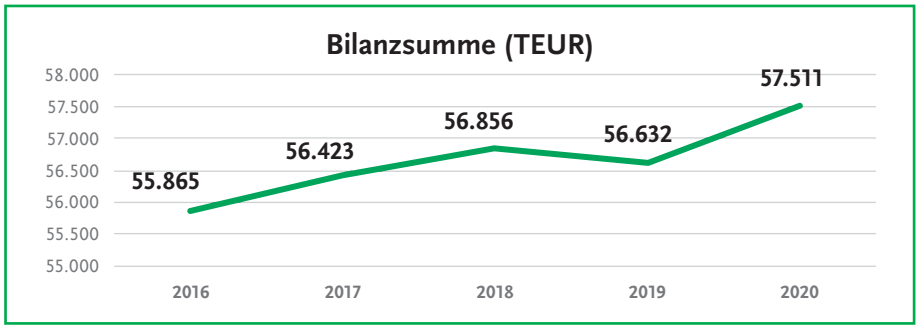


Ziel unserer Geschäftstätigkeit war und ist nicht die maximale Rendite, sondern die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum für unsere Mitglieder. Überschüsse gehen überwiegend in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes oder, wenn möglich, in den Neubau, und ein kleiner Teil wird ausgeschüttet an die Mitglieder.

Geordnete Finanz- und Vermögenslage

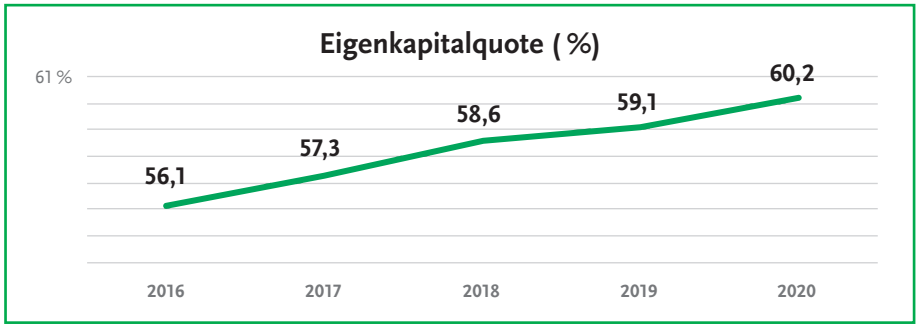
Das Augenmerk liegt auf einer geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, sodass die Zahlungsfähigkeit gesichert bleibt und sich aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung auch jederzeit ausreichende Liquidität ergibt.

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2020 57.511 TEUR.

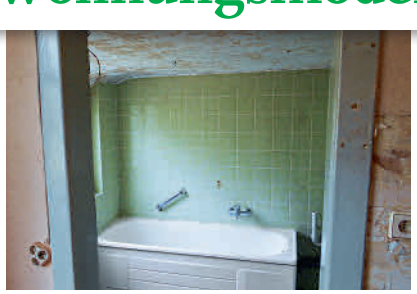


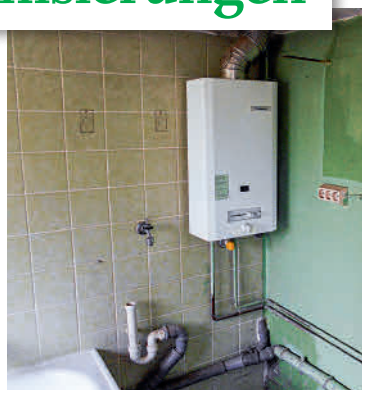
Hohe Eigenkapitalquote

Dies zeigt sich auch an der konstant hohen Eigenkapitalquote.
Diese konnte in 2020 auf nunmehr 60,2 % gesteigert werden.



Einige Beispiele für Wohnungsmodernisierungen





3-Zimmer – 80,3 m²
Baujahr 1920er
Altbau-Wohnung

Baukosten inkl. Nebenkosten (brutto):
ca. 52,5 TEUR –
rund 655 € pro m² Wohnfläche

2-Zimmer – 45,5 m²
Baujahr 1955

Baukosten inkl. Nebenkosten (brutto):
ca. 39,7 TEUR –
rund 875 €
pro m² Wohnfläche

Neubau und Instandhaltungsmaßnahmen in 2020

Badsanierung Seniorenwohnung

Wohnungssanierung
Hermann-Küster-Straße 58–62

neue **Fenster**
und neue
Eingangstreppen
im **Altbau**

neue **Mülltonnenstandplätze**

Bolzplatz Hermann-Küster-Straße 58–62
(zeitweise wegen Corona geschlossen)

Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2020

Beim Mitgliederbestand und bei der Anzahl der Geschäftsanteile haben sich im Berichtsjahr folgende Veränderungen ergeben:

Mitgliederbestand am 01.01.2020	**1.764 Mitglieder mit**	**19.935 Anteilen**
Abgang durch Tod früherer Jahre	11 Mitglieder mit	105 Anteilen
korrigierter Bestand 01.01.2020	**1.753 Mitglieder mit**	**19.830 Anteilen**
Zugang durch Neubeitritte		
und weitere Anteile	103 Mitglieder mit	999 Anteilen
Abgänge	66 Mitglieder mit	732 Anteilen
Bestand am 31.12.2020	**1.790 Mitglieder mit**	**20.097 Anteilen**
In den **Zugängen** sind enthalten:		
Neuaufnahmen und weitere Anteile	89 Mitglieder mit	840 Anteilen
Übertragungen	14 Mitglieder mit	159 Anteilen
	103 Mitglieder mit	**999 Anteilen**
Die **Abgänge** setzten sich zusammen:		
durch Tod	22 Mitglieder mit	220 Anteilen
durch Kündigung und Teilkündigung	39 Mitglieder mit	451 Anteilen
durch Übertragung und Teilübertragung	2 Mitglieder mit	38 Anteilen
durch Ausschluss	3 Mitglieder mit	23 Anteilen
	66 Mitglieder mit	**732 Anteilen**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 25.110,00 EUR erhöht.
Die rückständigen fälligen Zahlungen auf bereits gezeichnete Geschäftsanteile betragen am 31.12.2020 0,00 EUR.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt 155,00 EUR. Jedes Mitglied ist verpflichtet, fünf mitgliedschaftsbegründende Anteile zu übernehmen. Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Die **Betreuung der Mitglieder** der Genossenschaft durch die gewählten Organe erfolgte im abgelaufenen Berichtszeitraum in einem angemessenen Umfang. Zur Information der Mitglieder gibt die Genossenschaft im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit eine **eigene Mitgliederzeitschrift, „Die Siedlung“,** heraus. Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird unverändert Aufmerksamkeit gewidmet.

Bestandsangaben zum 31.12.2020

Der von der Genossenschaft verwaltete eigene Immobilienbestand ist unten stehender Tabelle zu entnehmen. Hinzu kommen die eigengenutzte Einheit Sindlinger Bahnstraße 159–161 mit 1.029,30 m² Nutzfläche (Altbau 480,70 m² und Neubau Büro 548,60 m²) sowie 10 eigengenutzte Parkplätze auf dem Obergeschoss des Parkdecks Edenkobener Straße 3–5.

	Wohnungen/Einfamilienhäuser					Garagen/Stellplätze
	Gesamt	davon			Gesamt Wohnfläche m²	Garagen = G Tiefgaragenplätze = TG Parkplätze = Pp Stapelparker = Stapel
		Altbau		Sozialbindung		
			davon Einfamilienhäuser			
Richard-Weidlich-Platz	37	37	–	–	2.626,97	–
Ferdinand-Hofmann-Straße	160	119	56	–	11.823,49	18 G, 29 Pp
Sindlinger Bahnstraße	73	54	26	16	5.398,46	40 G
Neulandstraße	70	70	24	–	5.115,24	4 G
Edenkobener Straße	129	19	12	–	6.303,87	9 G, 12 TG
Paul-Kirchhof-Platz	107	–	–	–	6.681,30	46 G, 60 Pp
Hermann-Küster-Straße	489	–	–	109	31.384,40	267 TG, 100 Pp
Hugo-Kallenbach-Straße	138	–	–	–	7.975,25	64 G, 16 TG
Engelsruhe	70	–	–	40	4.517,96	30 TG, 38 Pp
Chattenweg	60	–	–	36	3.770,73	25 TG, 3 Pp
Bielefelder Straße	56	–	–	56	2.813,66	7 Pp
Huthmacher Straße	58	–	–	56	2.795,32	2 Pp
Heussleinstraße	13	–	–	13	757,96	8 Stapel
Antoniterweg/Sulzbach	12	–	–	12	1.021,84	2 G, 12 Pp
Gotenstraße	28	–	–	–	2.348,40	42 TG
Gesamt	**1.500**	**299**	**118**	**338**	**95.334,85**	**183 G, 251 Pp, 8 Stapel, 392 TG**

		Gewerbe	
		Gesamt	Gesamtnutzfläche m²
Richard-Weidlich-Platz	Altbau	7	401,19
Ferdinand-Hofmann-Straße	KFZ-Werkstatt	1	207,98
Sindlinger Bahnstraße	127a und b	1	266,71
Edenkobener Straße	Seniorenclub	1	67,48
Hermann-Küster-Straße	Kiosk	1	45,36
Hugo-Kallenbach-Straße	Kiosk und Ladenzeile	11	1.207,47
Gesamt		**22**	**2.196,19**

Vorstand und Mitarbeiter(innen) der Genossenschaft

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2020 aus zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied.

Der Personalbestand im kaufmännischen sowie technischen/gewerblichen Bereich (Voll- und Teilzeitbeschäftigte, ohne Aushilfen) stellt sich **im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich** wie folgt dar:

Kaufmännische Verwaltung	11 Angestellte
Technische Verwaltung	2 technische Angestellte
Regiebetrieb	3 Maler 1 Installateur 1 Elektriker
Wohnungsbetreuung	3 Hausmeister
Insgesamt	**21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Das Geschäftsjahr 2020 wurde auch im Personalbereich stark geprägt durch die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) und hat ein schnelles und gleichzeitig bedachtes Handeln in diesem Bereich erfordert. Seit März 2020 hat der Vorstand der Genossenschaft verschiedene Maßnahmen zur Durchbrechung von Infektionsketten ergriffen und damit versucht einen kleinen eigenen Beitrag zur Stützung des Gesundheitssystems zu leisten. Zum Schutz der Mitarbeiter(innen) sowie der Mitglieder und Mieter(innen) der Genossenschaft hat der Vorstand frühzeitig die Schließung der Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr beschlossen. Die Serviceleistungen der Genossenschaft werden seither weitestgehend kontaktlos telefonisch oder per E-Mail aufrechterhalten. In den Geschäftsräumen der Genossenschaft wurden neben Hygienemaßnahmen und der laufenden Umsetzung der allgemeinen Regelungen der landeseigenen Coronaverordnungen insbesondere das Konzept des mobilen Arbeitens (Homeoffice) umgesetzt. Dies erforderte eine Umstellung einiger organisatorischer Arbeitsabläufe und konnte insbesondere dank des Engagements der Mitarbeiter(innen) schnell und erfolgreich umgesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Vorstand mit den Mitarbeiter(innen) eine betriebliche Vereinbarung zu flexiblen Arbeitszeiten auf der Grundlage des Manteltarifvertrags für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft geschlossen. Die flexiblen Arbeitszeiten sollen den Mitarbeiter(innen) eine höhere persönliche Zeitsouveränität unter Wahrung der betrieblichen Interessen ermöglichen. Damit bietet die Genossenschaft ein modernes und zeitgemäßes Arbeitsumfeld.

Am Erfolg des abgelaufenen Geschäftsjahres hatten alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter namhaften Anteil. Dafür spricht ihnen der Vorstand seinen Dank aus.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang individuelle Zahlungsvereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Bereich der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die **wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse** im Geschäftsjahr 2020 zufriedenstellend waren.

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist geordnet. Das **Eigenkapital** zum 31.12.2020 beträgt 34.629,7 TEUR und führt zu einer **Eigenkapitalquote** von rund 60,2 %. Vermögens- und Kapitalstruktur sind nach wie vor ausgewogen.

Die **Finanzlage** ist geordnet und in ihrer Struktur ebenfalls ausgewogen. Die **Zahlungsbereitschaft** war zu jedem Zeitpunkt gesichert. Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität und ist auch zukünftig in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen termingerecht zu erfüllen.

Die **Ertragslage** der Genossenschaft wird maßgeblich durch den Bereich der Hausbewirtschaftung beeinflusst.
Die Ertragskraft unserer Genossenschaft gewährleistet weiterhin die Realisierung unseres satzungsmäßigen Ziels der bedarfsgerechten Versorgung unserer Mitglieder mit gutem Wohnraum zu angemessenen Nutzungsentgelten. Außerdem unterstützt die konsequente Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit insbesondere bei Mieterwechseln die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes.
Für 2020 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 550,0 TEUR. Dieser ermöglicht eine Dividendenausschüttung (siehe Vorschlag zur Gewinnverwendung auf Seite 20) an unsere Mitglieder.
Die **Rentabilität** im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 war gegeben.

Für die Genossenschaft waren für 2020 aus der anhaltenden Corona-Pandemie keine bestandsgefährdenden Risiken und Entwicklungsbeeinträchtigungen erkennbar. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen.

Eine **vertikale Bilanzstrukturanalyse** für 2020 ergibt folgendes Bild:

Bilanzstrukturanalyse

1. Vermögensstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	47.978,0	83,4	47.801,7	84,4	176,3	0,4
Finanzanlagen	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
A) Anlagevermögen	47.979,1	83,4	47.802,8	84,4	176,3	0,4
Vorräte und noch nicht abgerechnete Leistungen	2.602,5	4,5	2.469,1	4,4	133,5	5,4
Sonstiges Umlaufvermögen	6.928,9	12,0	6.360,0	11,2	568,9	8,9
B) Umlaufvermögen	9.531,4	16,6	8.829,1	15,6	702,3	8,0
C) Abgrenzungsposten	0,9	0,0	0,0	0,0	0,9	100,0
Gesamtvermögen	**57.511,4**	**100,0**	**56.631,9**	**100,0**	**879,5**	**1,6**

./. Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen, pRAP)	–22.881,8	–23.146,5
= Reinvermögen	34.629,7	33.485,4
./. Reinvermögen am Jahresanfang	33.485,4	33.294,1
= Vermögenszuwachs	1.144,3	191,3

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen

2. Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.204,5	5,6	3.158,8	5,6	45,7	1,4
Rücklagen	30.730,2	53,4	30.181,6	53,3	548,6	1,8
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	145,0	0,2	0,0	0,0	145,0	> 100
Bilanzgewinn	550,0	1,0	145,0	0,2	405,0	279,3
A) Bilanzmäßiges Eigenkapital	34.629,7	60,2	33.485,4	59,1	1.144,3	3,4
Langfristige Rückstellungen	2.153,4	3,7	2.020,4	3,6	133,0	6,6
Kurzfristige Rückstellungen	629,5	1,1	779,3	1,4	–149,9	–19,2
B) Rückstellungen	2.782,8	4,8	2.799,7	5,0	–16,9	–0,6
Langfristige Verbindlichkeiten	16.323,7	28,4	16.771,6	29,6	–447,9	–2,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.746,4	6,5	3.554,0	6,3	192,4	5,4
C) Verbindlichkeiten	20.070,1	34,9	20.325,6	35,9	–255,5	–1,3
D) Abgrenzungsposten	28,8	0,1	21,2	0,0	7,6	35,9
Gesamtkapital	**57.511,4**	**100,0**	**56.631,9**	**100,0**	**879,5**	**1,6**

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufgrund des ausgewiesenen Geschäftsergebnisses 2020 schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den **Bilanzgewinn in Höhe von**

550.000,00 Euro

für eine

Dividendenzahlung auf die am 01.01.2020 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 %

zu verwenden. Ein verbleibender Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2021 in die freie Rücklage eingestellt.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat in vielen Arbeitsgesprächen und gemeinsamen Sitzungen.

Darüber hinaus danken wir allen, die unsere genossenschaftliche Arbeit unterstützt haben.

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020

Für alle überraschend, brach im März 2020 die Covid-19-Pandemie aus und versetzte das gesamte Land in einen Ausnahmezustand. Davon ist auch unsere Genossenschaft betroffen, das Leben ihrer Mitglieder und Bewohner, die Arbeit ihrer Organe und Gremien. Vieles hat sich seither im persönlichen, beruflichen und genossenschaftlichen Umfeld verändert. Der Vorstand hat unverzüglich einen „Pandemie-Plan“ aufgestellt und alle erforderlichen Maßnahmen zum eingeschränkten (Präsenz-)Betrieb unter Beachtung des Infektionsschutzes ergriffen. Die Corona-Krise erschwert die Arbeit des Aufsichtsrates, sie wurde aber mit alternativen Kommunikations- und Entscheidungswegen fortgesetzt. Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise beraten.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat in den drei gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sowie über besondere Ereignisse berichten lassen. Die gemäß Gesetz, § 28 der Satzung und Geschäftsordnung zustimmungsbedürftigen Geschäftsvorfälle hat der Vorstand dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Aufsichtsrat ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2020, den Geschäftsbericht und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen geprüft und sich damit vollinhaltlich einverstanden erklärt. Die Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen. Über das Prüfungsergebnis wurde im Gesamtaufsichtsrat berichtet.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 03. Mai 2021 nach Artikel 2 § 3 Absatz 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht den Jahresabschluss einstimmig festgestellt.

Der Aufsichtsrat als Feststellungsorgan bestätigt auch die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses und empfiehlt der Mitgliederversammlung diese zu genehmigen.

Die Mitgliederversammlung bleibt weiterhin dafür zuständig, über die Verwendung des Jahresüberschusses/Bilanzgewinns sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats zu entscheiden. Da im Jahr 2020 keine Mitgliederversammlung stattfinden konnte, sind die Beschlüsse für das Jahr 2019 nachzuholen.

Der Aufsichtsrat hat über die Besetzung des Vorstandes beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Nach dem altersbedingten Ausscheiden von Frau Erika Gröschel zum 30. September 2020 wurde Frau Amelind Eckel-Prestele mit Wirkung zum 01. Oktober 2020 zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. In unserer Mitgliederzeitschrift „Die Siedlung“ vom Dezember 2020 haben wir Frau Gröschel für ihr langjähriges erfolgreiches Wirken für den Bauverein gedankt und Frau Eckel-Prestele vorgestellt.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll; die Kommunikation durch regelmäßige Sitzungen, Personalgespräche und gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. hat den Jahresabschluss 2019, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsprüfung geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Eine detaillierte Berichterstattung des Prüfers erfolgte in einer gemeinsamen Sitzung. In einer weiteren Sitzung wurde über den Prüfungsbericht beraten. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung über das Prüfungsergebnis berichten.

In der diesjährigen Mitgliederversammlung scheiden Herr Achim Heinemann, Herr Thomas Klingenberger und Herr Achim Schulz satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird befürwortet und vorgeschlagen. Aufgrund der Verschiebung der Mitgliederversammlung verlängert sich ihre Amtsdauer bis zum Zeitpunkt der nächsten Mitgliederversammlung.

Da auch die jeweiligen „alten“ Aufsichtsratsmitglieder, die im letzten Jahr turnusmäßig ausgeschieden wären, durch die Verschiebung der Mitgliederversammlung weiterhin im Amt blieben (Artikel 2 § 3 Absatz 5 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht) ist auch diese Wahl nachzuholen. Die Neu- bzw. Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt daher im Rahmen einer nachzuholenden Mitgliederversammlung. Um wieder schnell in den von unserer Genossenschaft gewählten dreijährigen Rotationsrhythmus zu kommen, sollen diese Aufsichtsratsmitglieder abweichend vom Wortlaut der Satzung nur für zwei Jahre gewählt werden. Wir werden die Mitgliederversammlung um eine entsprechende Beschlussfassung mit satzungsändernder Mehrheit bitten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG für die im Geschäftsjahr 2020 zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder erfolgreich geleistete Arbeit.

Frankfurt, im April 2021

Manfred Ruhs
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.067,07	23.467,22
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.707.152,46		45.589.286,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.717.760,70		1.663.284,79
Grundstücke ohne Bauten	378.560,60		378.560,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92,03		92,03
Technische Anlagen und Maschinen	47.035,81		60.213,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.342,38		86.818,38
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
		47.957.943,98	47.778.255,19
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		**47.979.111,05**	**47.802.822,41**
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.514.982,41		2.386.550,91
Andere Vorräte	87.563,82		82.523,49
		2.602.546,23	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	62.686,86		100.632,89
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.636.621,38		1.619.375,00
		1.699.308,24	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.229.592,94	4.640.015,24
Umlaufvermögen insgesamt		**9.531.447,41**	**8.829.097,53**
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		889,63	0,00
BILANZSUMME		**57.511.448,09**	**56.631.919,94**

Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	89.435,00		68.820,00
der verbleibenden Mitglieder	3.115.035,00		3.089.925,00
[Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR; Vorjahr (VJ) 0,00 EUR]		3.204.470,00	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.788.800,00		3.678.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 110.000,00 EUR; (VJ 29.000,00 EUR)			
Freie Rücklage	26.941.423,10	30.730.223,10	26.502.830,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 438.592,15 EUR; (VJ 115.482,60 EUR) und aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 0,00 EUR; (VJ 341,80 EUR)			
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		145.000,00	0,00
Jahresüberschuss	1.098.592,15		289.482,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	548.592,15		144.482,60
Bilanzgewinn		550.000,00	145.000,00
Eigenkapital insgesamt		**34.629.693,10**	**33.485.375,95**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.935.691,00		1.751.636,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung	217.688,84		268.710,32
Sonstige Rückstellungen	629.461,46		779.311,82
		2.782.841,30	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.450.169,85		12.794.998,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.873.508,80		3.976.635,50
Erhaltene Anzahlungen	2.650.544,93		2.597.755,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.479,18		26.225,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	782.176,80		595.611,51
Sonstige Verbindlichkeiten	294.218,39		334.406,55
davon aus Steuern 12.123,33 EUR (VJ 11.888,72 EUR)		20.070.097,95	
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		28.815,74	21.253,73
BILANZSUMME		**57.511.448,09**	**56.631.919,94**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.305.974,09	9.148.394,68
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		128.431,50	64.459,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		27.857,33	19.545,58
Sonstige betriebliche Erträge		252.002,80	112.294,21
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.309.301,34	4.437.151,22
Rohergebnis		**5.404.964,38**	**4.907.543,17**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.177.606,00		1.105.732,79
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 72.480,86 EUR; Vorjahr 288.774,92 EUR)	317.312,76	1.494.918,76	506.091,08
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.655.450,08		1.830.231,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	382.194,40	2.037.644,48	362.009,39
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,00		66,00
Sonstige Zinserträge	1.801,85	1.867,85	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 168.690,00 EUR; VJ. 172.175,00 EUR)		482.625,25	532.244,25
Steuern von Einkommen und Ertrag		15.545,84	4.582,17
Ergebnis nach Steuern		**1.376.097,90**	**566.718,23**
Sonstige Steuern		277.505,75	277.235,63
Jahresüberschuss		**1.098.592,15**	**289.482,60**
Einstellung in Ergebnisrücklagen		548.592,15	144.482,60
BILANZGEWINN		**550.000,00**	**145.000,00**

Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

Der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister unter Nr. 654 beim Amtsgericht der Stadt Frankfurt am Main. Sitz der Genossenschaft ist 65931 Frankfurt am Main, Sindlinger Bahnstraße 159–161. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Bilanzierung von Anschaffungs-/Herstellungskosten des Anlagevermögens erfolgte gem. § 255 Abs. 1 und Abs. 2 HGB.
Herstellungskosten sind danach Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen.
Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten, während der Bauzeit anfallende Fremdzinsen und Grundsteuern. Fremdzinsen und Grundsteuern sind im Geschäftsjahr nicht angefallen, da keine Neubaumaßnahmen durchgeführt wurden.

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

– Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden auf der Grundlage der Restnutzungsdauer abgeschrieben.
  Dabei wurde folgende Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt: Wohngebäude 80 bzw. 50 Jahre, Werkstätten 50 Jahre, Läden 40 Jahre, Garagen 33 bzw. 20 Jahre, Abstellplätze 10 Jahre, eigengenutzte Gebäude 33 Jahre und Außenanlagen 15 Jahre.

– Im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen (Erweiterungen, über den ursprünglichen Zustand hinausgehende Verbesserungen) erfolgte die Abschreibung entsprechend der Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude.

– Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Maschinen und Anlagen sowie immaterielle Vermögensgegenstände wurden auf der
Grundlage der voraussichtlichen Nutzungsdauer (3 bis 13 Jahre) abgeschrieben.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer abgeschrieben.

Kleinwerkzeuge wurden bis zu einem Wert von 250,00 EUR (netto) als Verbrauchsmaterial erfasst.
Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten die mit den Nutzern noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten (bewertet zu Anschaffungs-/Herstellungskosten) und eigenen verrechneten Leistungen zusammen.

Die Bewertung der **anderen Vorräte** erfolgte zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode.
Bei den **Forderungen** einschließlich der **sonstigen Vermögensgegenstände** wird den erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen. Im Geschäftsjahr sind Abschreibungen für Mietforderungen in Höhe von 47.572,37 EUR (im VJ 7.644,24 EUR) angefallen.
Bei den **„Anderen Rechnungsabgrenzungsposten“** sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Im Geschäftsjahr 2020 sind Ausgaben in Höhe von 889,63 EUR (im VJ 0,00 EUR) für das Geschäftsjahr 2021 angefallen.

Rücklagen

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen die Dotierung der Rücklagen wie folgt beschlossen:

Freie Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2020	26.502.830,95
Einstellung aus dem Jahresüberschuss	438.592,15
Stand 31.12.2020	**26.941.423,10**

Gesetzliche Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2020	3.678.800,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss	110.000,00
Stand 31.12.2020	**3.788.800,00**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 550.000,00 EUR auf die am 01.01.2020 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 3.089.925,00 EUR eine 4 %ige Dividende auszuschütten. Der Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2021 in die freie Rücklage eingestellt.

In der Bilanz wird der unverteilte Bilanzgewinn aus dem Vorjahr in Höhe von 145.000,00 Euro ausgewiesen. Da coronabedingt im Geschäftsjahr 2020 keine Mitgliederversammlung stattfinden konnte wird hinsichtlich der Ausschüttung der Dividende aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 auf den Gewinnverwendungsvorschlag im Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2019 verwiesen.

Rückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der modifizierten Teilwertmethode unter Beachtung der Richttafeln 2018 von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Damit kam ein Zinsfuß (Durchschnitt 10 Jahre) von 2,30 % zum Ansatz. Als Gehaltstrend wurden 2,50 % und als Rententrend 2,00 % zugrunde gelegt. Außerdem erfolgte eine Vergleichsrechnung bei sonst gleichbleibenden Parametern mit einem Zinsfuß (Durchschnitt 7 Jahre) von 1,60 %.
Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 236.353,00 EUR.

Gemäß Gutachten beträgt die normale Zuführung 180.655,00 EUR. Es wurde von der Bewertung gem. Art. 67 Abs. 1. S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Im sonstigen betrieblichen Aufwand sind 3.400,00 EUR enthalten, diese betreffen 1/15 des Unterschiedsbetrages von 50.995,00 EUR, der zum 01.01.2010 bestand. Zum 31.12.2020 beträgt der noch nicht passivierte Betrag 13.595,00 EUR.

Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung wurden beibehalten und werden bestimmungsgemäß verwendet, Zuführungen erfolgen nicht. Die Rückstellungen betreffen die Seniorenwohnanlagen in der Bielefelder Straße 138 und Huthmacher Straße 15, 22 und 24.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Restlaufzeit der Rückstellungen liegt unter einem Jahr.

Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen

	EUR
Verwaltungsaufwendungen	40.075,00
Prozesskosten und Mietrückstände	12.000,00
Prüfungskosten	55.000,00
Sonstige (VBG, PSVaG)	11.000,00
Hausbewirtschaftung	125.000,00
Unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	260.000,00
Beratung	22.000,00
Offene Rechnungen Neubau	70.386,46
Urlaubsrückstellung	34.000,00
Gesamt	**629.461,46**

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum jeweiligen Erfüllungswert bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite vorausempfangene Mieten und Pachten für 2021 ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens – siehe Seite 32.

2. In der Position **unfertige Leistungen** sind 2.514.982,41 EUR (VJ 2.386.550,91 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position **sonstige Vermögensgegenstände** sind Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, nicht enthalten. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 ist hier eine Termineinlage bei der IKB (Deutsche Industriebank) in Höhe von 1.500.000,00 EUR bilanziert.

4. In den **Verbindlichkeiten** sind Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, nicht enthalten.

5. Gemäß § 274a Nr. 4 HGB wurde von der Befreiung der Vorschrift zur bilanziellen Abgrenzung latenter Steuern gem. § 274 HGB Gebrauch gemacht.

6. Die Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen Forderung liegt unter einem Jahr.

Entwicklung des Anlagevermögens 2020

		Anfang GJ	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/–)	Abschreibungen GJ	Ende GJ
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**AK/HK**	**59.218,62**	**7.378,05**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**66.596,67**
	Afa	**35.751,40**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10.778,20**	**46.529,60**
	Buchwert	**23.467,22**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.067,07**
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	AK/HK	80.321.573,78	1.660.439,56	8.568,00	0,00	0,00	81.973.445,34
	Afa	34.732.287,60	0,00	396,67	0,00	1.534.401,95	36.266.292,88
	Buchwert	45.589.286,18	0,00	8.171,33	0,00	0,00	45.707.152,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	AK/HK	3.542.345,47	118.222,47	0,00	0,00	0,00	3.660.567,94
	Afa	1.879.060,68	0,00	0,00	0,00	63.746,56	1.942.807,24
	Buchwert	1.663.284,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.717.760,70
3. Grundstücke ohne Bauten	AK/HK	378.560,60	0,00	0,00	0,00	0,00	378.560,60
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	378.560,60	0,00	0,00	0,00	0,00	378.560,60
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	AK/HK	92,03	0,00	0,00	0,00	0,00	92,03
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	92,03	0,00	0,00	0,00	0,00	92,03
5. Technische Anlagen und Maschinen	AK/HK	135.909,27	0,00	0,00	0,00	0,00	135.909,27
	Afa	75.696,06	0,00	0,00	0,00	13.177,40	88.873,46
	Buchwert	60.213,21	0,00	0,00	0,00	0,00	47.035,81
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	AK/HK	273.662,95	53.873,97	23.884,20	0,00	0,00	303.652,72
	Afa	186.844,57	0,00	23.880,20	0,00	33.345,97	196.310,34
	Buchwert	86.818,38	0,00	4,00	0,00	0,00	107.342,38
Summe Sachanlagen	**AK/HK**	**84.652.144,10**	**1.832.536,00**	**32.452,20**	**0,00**	**0,00**	**86.452.227,90**
	Afa	**36.873.888,91**	**0,00**	**24.276,87**	**0,00**	**1.644.671,88**	**38.494.283,92**
	Buchwert	**47.778.255,19**	**0,00**	**8.175,33**	**0,00**	**0,00**	**47.957.943,98**
III. Finanzanlagen	**AK/HK**	**1.100,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.100,00**
	Afa	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Buchwert	**1.100,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.100,00**
Anlagevermögen insgesamt	**AK/HK**	**84.712.462,72**	**1.839.914,05**	**32.452,20**	**0,00**	**0,00**	**86.519.924,57**
	Afa	**36.909.640,31**	**0,00**	**24.276,87**	**0,00**	**1.655.450,08**	**38.540.813,52**
	Buchwert	**47.802.822,41**	**0,00**	**8.175,33**	**0,00**	**0,00**	**47.979.111,05**

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

Verbindlichkeitenspiegel 2020						
	davon					
	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
Verbindlichkeiten	EUR	unter 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung 1)
gegenüber Kreditinstituten	**12.450.169,85** (12.794.998,41)	**371.426,48** (365.381,86)	**1.461.528,13** (1.436.583,36)	**10.617.215,24** (10.993.033,19)	**12.445.842,76** (12.787.057,33)	GPR (GPR)
gegenüber anderen Kreditgebern	**3.873.508,80** (3.976.635,50)	**101.280,26** (103.230,73)	**410.143,06** (411.047,68)	**3.362.085,48** (3.462.357,09)	**3.873.508,80** (3.976.635,50)	GPR (GPR)
erhaltene Anzahlungen	**2.650.544,93** (2.597.755,13)	**2.650.544,93** (2.597.755,13)				
aus Vermietung	**19.479,18** (26.225,02)	**19.479,18** (26.225,02)				
aus Lieferungen und Leistungen	**782.176,80** (595.611,51)	**709.570,63** (546.989,66)	**72.606,17** (48.621,85)			
sonstige	**294.218,39** (334.406,55)	**294.218,39** (334.406,55)				
Insgesamt	**20.070.097,95** (20.325.632,12)	**4.146.519,87** (3.973.988,95)	**1.944.277,36** (1.896.252,89)	**13.979.300,72** (14.455.390,28)	**16.319.351,56** (16.763.692,83)	

1) GPR = Grundpfandrecht
( ) = Vorjahreswerte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Außergewöhnliche Geschäftsvorfälle

– Im Folgenden werden außergewöhnliche Geschäftsvorfälle im Sinne hoher prozentualer Veränderungen der GuV-Positionen gegenüber dem Vorjahr aufgeführt.

– Sonstige betriebliche Erträge
  Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 139,7 TEUR gestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um rund 95,9 TEUR, höhere Erstattungen für Lohnfortzahlungen und Eingliederungszuschuss um rund 26,0 TEUR sowie gestiegene sonstige Erträge im Rahmen von Kontenbereinigungen um rund 11,6 TEUR zurück zu führen.

– Aufwand für Hausbewirtschaftung
  Im Geschäftsjahr 2020 kam es gegenüber dem Vorjahr zu einem Rückgang dieser Aufwendungen um 127,8 TEUR. Ursächlich hierfür waren gesunkene Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden.

– Personalaufwand
  Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 116,9 TEUR verringert. Wesentliche Ursache hierfür war die um 207,3 TEUR geringere Zuführung zur Pensionsrückstellung der ein Anstieg der Löhne und Gehälter einschließlich Sozialabgaben in Höhe von rund 90,4 TEUR aufgrund weiterer Neueinstellungen gegenüber steht.

– Sonstige betriebliche Aufwendungen
  Diese Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 20,2 TEUR erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Abschreibungen auf Mietforderungen sowie gestiegene Verwahrentgelte, denen insgesamt ein Rückgang der allgemeinen Verwaltungs- und Sachkosten infolge der Corona-Pandemie gegenüber stehen.

– Sonstige Zinsaufwendungen
  Der Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,5 TEUR verringert. Insgesamt ist der Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr um 49,6 TEUR gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf verbesserte Zinskonditionen im Rahmen von Prolongationen sowie auf verringerte Zinsaufwendungen durch Sondertilgungen 2019 zurück zu führen.

D. Sonstige Angaben

1. Gemäß § 550b BGB bestehen zum 31.12.2020 folgende Mietkautionen:
   - bei der Frankfurter Sparkasse 25 Kautionen mit insgesamt 26.269,49 EUR inklusive Zinsen von 2,82 EUR
   - bei der GLS Bank eine Kaution mit 11.478,10 EUR
   - bei der Taunussparkasse eine Kaution mit 5.616,85 EUR inklusive Zinsen von 1,39 EUR
   - bei der Mainzer Volksbank eine Kaution mit 1.504,50 EUR
   - bei der Volksbank Höchst eine Kaution mit 1.300,00 EUR

2. Besondere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

3. Die Genossenschaft verfügt nicht über Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

4. Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
   VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (in Nachfolge des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.), Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	vollbeschäftigt	teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	5	6
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	8	0

7. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2020	1.764
Abgang durch Tod früherer Jahre	11
korrigierter Bestand 01.01.2020	**1.753**
Zugang	103
Abgang	66
Bestand am 31.12.2020	**1.790**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 25.110,00 EUR.

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (keine Haftsumme).

8. Mitglieder des Vorstandes:

   Amelind Eckel-Prestele (ab 01.10.2020)

   Brigitte Erbe

   Erika Gröschel (bis 30.09.2020)

   Christoph Wild

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

   Manfred Ruhs (Vorsitzender)

   Thomas Klingenberger (stellvertretender Vorsitzender)

   Yvonne Bertelmann

   Michael Griebel

   Achim Heinemann

   Stefan Kaiser

   Dr. Markus Marszolek

   Armin Ningelgen

   Hans-Joachim Schulz

Frankfurt am Main, den 03.05.2021

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG
– Vorstand –

Erbe Eckel-Prestele Wild

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG
Sindlinger Bahnstraße 159 – 161
65931 Frankfurt am Main
Telefon (069) 37 56 410-0
Fax (069) 37 56 410-66
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
Fotos und Fototechnik
Hans-Joachim Schulz
Layout und Druck
Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt am Main