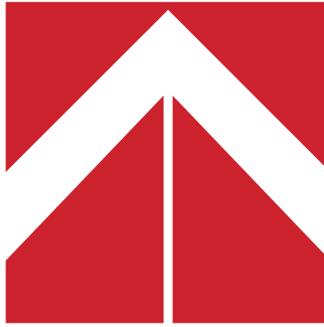


BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG



Geschäftsbericht

2020



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG

Heidelberger Straße 12 · D-74821 Mosbach
Postfach 21 71 · D-74812 Mosbach
Telefon (0 62 61) 92 03-0
Telefax (0 62 61) 92 03-22
E-Mail: info@familienheim-mosbach.de
www.familienheim-mosbach.de



Geschäftsbericht

2020



Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Bericht des Vorstandes	4
Vorbemerkung	4
Die Lage der Genossenschaft	4
Neubau- und Verkaufstätigkeit	5
Grundstücksbewirtschaftung	7
Miethausbewirtschaftung	7
Instandhaltung und Modernisierung	12
Mieterstrom	14
Verwaltung Wohnungseigentum	14
Mitglieder	14
Wirtschaftliche Verhältnisse	15
Organisation	16
Ausblick	17
Schlussbemerkungen	19
Neubau Haßersheim	20
Bericht des Aufsichtsrates	22
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang Jahresabschluss 2020	27

Informationen auf einen Blick

Gründung	19. Januar 1947
Eingetragen im	Genossenschaftsregister Mannheim Register-Nr. 440046
Mitgliedschaften	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Rhein-Neckar
Geschäftsanteil	€ 160,00

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Mitgliederstand	1.834	1.853	1.860	1.862
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.194	4.196	4.270	4.326
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.287	4.287	4.287	4.300
	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	44.560	44.559	46.739	54.341
Anlagevermögen	41.305	41.476	41.338	49.415
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.255	3.083	5.401	4.926
Geschäftsguthaben	675	682	689	692
Rücklagen	13.282	13.662	14.202	14.632
Rückstellungen	1.614	1.668	1.653	1.601
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	28.592	27.973	29.839	36.280
Jahresüberschuss	375	577	341	1.231
Bilanzgewinn	397	574	396	1.136



Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2020 stellt keinen Lagebericht in gesetzlichem Sinne dar. Unser Unternehmen ist durch die Eingruppierung in die Größenklasse der „kleinen“ Genossenschaften nicht verpflichtet, einen solchen im Sinne des Paragraphen 289 HGB aufzustellen, zumal auch unsere Satzung in § 34 auf die Notwendigkeit nur bei Vorlage einer entsprechenden Forderung im HGB verweist. Dennoch sieht sich unsere Genossenschaft jährlich zur Veröffentlichung eines entsprechenden Reports veranlasst und will mit dieser umfangreichen Drucksache sämtliche wirtschaftlichen Tätigkeiten aus unserem Leistungsportfolio darstellen. Dabei erfolgen die Analysen unter Berücksichtigung des ökonomischen Umfelds unserer Genossenschaft auf regionaler und überregionaler Ebene. Soweit es die Datenlage zulässt, werden die Kennzahlen unserer Genossenschaft auch im Vergleich zu regions-, landes- und bundesweiten Werten gesehen. Die Chancen und Risiken der Zukunft werden dabei genauso beleuchtet wie die zurückliegenden Geschäftsvorgänge und die kommenden Projekte unserer Genossenschaft. Auch die organisatorischen und personellen Perspektiven finden Niederschlag im Geschäftsbericht 2020 der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach e.G.

Die Lage der Genossenschaft

Aufgabe der Genossenschaft ist es, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu veräußern, zu bewirtschaften, zu verwalten und zu betreuen. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2020 erfüllt. Sie erreichte ein sehr gutes positives Ergebnis, weit besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen betragen über 21,3 Millionen €.

Die **wohnungswirtschaftlichen Leistungen** im Geschäftsjahr 2020 lassen sich wie folgt darstellen:

	2018 T€	2019 T€	2020 T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	0	164	8.545
Modernisierungen	1.742	1.360	1.156
Verkauf Bestandswohnungen	0	0	0
Instandhaltungen	1.015	1.356	1.173
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	6.421	6.470	6.913
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	0	0	3.393
Sonstige Tätigkeiten			
Erstellung Photovoltaikanlagen	0	0	0
Umsatzerlöse	153	174	167
Gesamtleistung	9.331	9.524	21.347

Neubau- und Verkaufstätigkeit

Im Neubaugebiet „Nord III“ in Haßmersheim erfolgte im September 2020 der Spatenstich für die größte Einzelinvestition in der Geschichte der Genossenschaft. In der Hölderlinstraße werden auf einem 4.920 m² großen Grundstück 44 Wohnungen in zwei Baukörpern errichtet. Bis zur geplanten Baufertigstellung im August 2021 werden hierfür Kosten in Höhe von ca. 11,5 Mio. € aufgewendet. Erstmals wird ein Gebäude der Genossenschaft in modularer Bauweise errichtet. Die Firma ALHO Systembau fertigt dabei weite Teile des Gebäudes im Werk vor, was letztlich zu einer enormen Verkürzung der Bauzeit, einem schnelleren Vermietungsbeginn und reduzierten Zwischenfinanzierungskosten führt. Nach Fertigstellung erfüllt das Gebäude die strengen energetischen Vorgaben nach dem KfW55-Standard.



Insgesamt 3.362 m² neue Wohnfläche verteilen sich auf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, Balkon oder Terrasse, modernem Glasfaseranschluss und einer Videosprechanlage ausgestattet. Durch ein Förderprogramm der Erzdiözese Freiburg ist die Vermietung bereits ab 7,50 €/m² möglich.

Im Februar 2020 konnten die im Baugebiet Mittel, Mosbach, gelegenen acht Doppelhaushälften an die neuen Eigentümer übergeben werden. Dem genossenschaftlichen Auftrag zur Schaffung von familienfreundlichem und bezahlbarem Wohnraum konnte mit Verkaufspreisen zwischen 399.000 € und 440.000 € Rechnung getragen werden. Die durch die Übertragung des Projekts an die Firma Weisenburger als Generalunternehmer erhoffte Kosten- und Termintreue wurde dabei eingehalten. Erfreulich ist, dass in fünf der acht Doppelhaushälften Einliegerwohnungen geschaffen wurden, die zusätzlichen Wohnraum für Ein- oder Zwei-Personenhaushalte bereithalten.

Neubau von 44 Wohnungen im KfW 55-Standard in Haßmersheim. Weitere Fotos auf der Doppelseite 20/21.



Neubau Mittel, die Häuser C



Durch die positiven Erfahrungen aus dem Bau der acht Doppelhaushälften bestärkt, entwickelte die Genossenschaft Ende 2020 eine Konzeption für drei Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften auf einem noch im Bestand befindlichen, benachbarten Grundstück im Baugebiet Mittel. Erneut steht die Schaffung günstigen und familienfreundlichen Wohnraums mit den 188 m² Wohn- und Nutzfläche umfassenden Häusern im Mittelpunkt unserer Bestrebungen. Die Preisspanne reicht bei den Objekten von 399.000 € bis 425.000 € inklusive Carport und Stellplatz. Alle fünf Einheiten waren zum 31.12.2020 bereits reserviert. Der Baubeginn erfolgte im Januar 2021. Die Fertigstellung ist für Februar 2022 geplant.

Nach wie vor keine Bauaktivitäten gibt es auf dem Areal der „Ehemaligen Jugendherberge“ in Eberbach. Aufgrund der unsicheren Situation in Bezug auf die Vermarktbarkeit von Eigentumswohnungen bei aktuell zu erwartenden Baukosten von über 3.500 Euro je qm Wohnfläche, war diese Art der Bebauung zurückgestellt worden. Diskutiert wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks mit Reihen- und Doppelhäusern. Nach Vorlage einer entsprechenden Planung im Eberbacher Gemeinderat zeigte sich diese aber wohl als aktuell nicht mehrheitsfähig.

Aufgrund der noch immer extrem günstigen Zinskonditionen erfolgten zwar weitere Anfragen auf Bestandsverkäufe. Solche fanden im Jahr 2020 jedoch nicht statt. Gespräche und Diskussionen mit Bürgermeistern und Kommunalpolitikern verschiedener Umlandgemeinden hatten die Errichtung von Gebäuden für Miet- oder Eigentumswohnungen zum Inhalt. Leider konnte bisher keine Vereinbarung für den Erwerb von Grundstücken getroffen werden, auf denen genossenschaftlicher Wohnungsbau sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar ist.



Neubau Mittel, die Häuser D im aktuellem Bautenstand

Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.300 Wohnungen wurden in folgenden Gemeinden errichtet:

Bauort	Miet- woh- nungen	Wohnungen in Eigen- heimen/ Eigentums- wohnungen	Baube- treuung Wohnungen
Auerbach		13	2
Billigheim		11	8
Binau		2	
Buchen	2	12	
Dallau	3	19	
Diedesheim	28	66	10
Eberbach	248	397	20
Fahrenbach		10	
Haßmersheim	54	83	1
Heinsheim		150	4
Herbolzheim		23	2
Hüffenhardt		2	
Katzental		1	
Krumbach			2
Limbach		28	
Lindach		2	
Lohrbach		28	
Mosbach	546	1.290	93
Muckental		28	
Mülben		6	
Neckarburken		17	
Neckarelz	123	228	4
Neckargerach		7	
Neckarzimmern	52	44	
Neudenau	18	183	5
Neckar- bischofsheim	14	8	
Obrigheim	63	56	1
Oberdielbach		11	
Rittersbach		2	
Robern		2	
Schefflenz		3	1
Schollbrunn		12	
Stein		31	1
Strümpfelbrunn		147	2
Trienz		2	2
Untereisesheim	30	23	
Wagenschwend		3	
Zwingen- berg u.a.		9	2
	1.181	2.959	160

Daneben wurden zahlreiche Garagen, 30 Ladengeschäfte, Büro- und Praxiseinheiten, zwei Kindergärten, drei Pflegeheime, ein Gemeindehaus, zwei Verwaltungs- und ein Werkstattgebäude erstellt.

Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2020 wie folgt:

Mosbach, Baugebiet Mittel un- bebaut	1.236 qm
Neckarbischofsheim	1.392 qm
Sonstiges Gelände	2.458 qm

Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2020 beträgt der **genossenschafts-eigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.048	Wohnungen,
330	Garagen,
5	gewerbliche Einheiten,
1	Werkstattgebäude und das eigene Verwaltungsgebäude.

Bei zwei weiteren Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten besitzt die Genossenschaft die Hälfte der Miteigentumsanteile.

177 Wohnungen (16,9 %) unterliegen der Mietpreisbindung.



Die Altersstruktur der Wohnungen ergibt sich wie folgt:

Baujahr bis 1960	373 Wohnungen	35,6 %
Baujahr 1961 bis 1980	514 Wohnungen	49,0 %
Baujahr 1981 bis 1990	58 Wohnungen	5,5 %
Baujahr ab 1991	103 Wohnungen	9,9 %

Von den bis 1990 erstellten 945 Wohnungen wurden 704 Wohnungen (74,5 %) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 288 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 93,9 % der Wohnungen haben nunmehr einen Balkon oder eine Terrasse.

Nach der Größe der Wohnungen gliedert sich der Wohnungsbestand wie folgt:

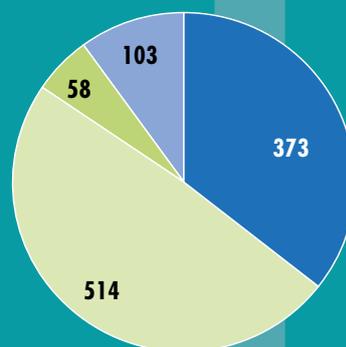
Standort	Gesamt	Anzahl der Zimmer ohne Küche und Bad				
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi
Mosbach						
Stadtlage	231	5	109	89	27	1
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	123	2	30	58	28	5
Diedesheim	18		4	11	3	
Eberbach	234	2	115	101	16	
Neckarzimmern	52		7	29	11	5
Obrigheim	63	4	24	28	7	
Haßmersheim	46		20	24	2	
Neckarbischofsh.	8		8			
Neudenu	19	2	9	7	1	
Untereiseheim	28		12	11	4	1
Insgesamt	1.048	25	385	510	116	12
Prozentual	100,0	2,4	36,7	48,7	11,0	1,2
Wohnfläche qm	69.101	967	20.233	36.269	10.339	1.293
Prozentual	100,0	1,4	29,2	52,5	15,0	1,9

Nach den einzelnen Standorten und nach der Art der Beheizung gliedert sich der Wohnungsbestand wie folgt:

Heizungsart/ Standort	Zentrale Heizanlage mit			Elektro- heizung	Insgesamt
	Öl	Gas	Fern- wärme		
Mosbach					
Stadtlage	231				231
Waldstadt		226			226
Neckarelz	123				123
Diedesheim	18				18
Eberbach	80	154			234
Neckarzimmern	52				52
Obrigheim	46			17	63
Haßmersheim	46				46
Neckarbischofsheim	8				8
Neudenu	19				19
Untereiseheim	28				28
Insgesamt	52	599	380	17	1.048
Prozentual	5,0	57,1	36,3	1,6	100

Altersstruktur/Anzahl Wohnungen

- bis 1960 erstellt
- 1961–1980 erstellt
- 1981–1990 erstellt
- ab 1991 erstellt



Die Leerstandszeiten verblieben stabil auf einem niedrigen Niveau von 0,6 % (Vorjahr 0,6 %) der Vermietungszeit von 1.049 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Dies ist vor allem auf die weitere Optimierung bei der Durchführung der auch 2020 vor der Wiedervermietung der Wohnungen notwendigen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen betragen rd. 55.900 €, das sind 1,1 % (Vorjahr 0,6 %) der Grundmieten. Der Anstieg ist dabei auf eine Mietminderung nach Wasserschaden in einem der Pflegeheime zurückzuführen. Die einbehaltenen Mietzahlungen wurden jedoch vollständig von einer Versicherung ersetzt.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern verblieben 2020 auf niedrigem Niveau. Die Forderungsausfälle betragen 2020 14.278,33 € (0,28 % der Sollmieten), und die Forderungen aus Vermietung zum Jahresende vor Wertberichtigungen 40.815,99 € (0,79 % der Sollmieten).

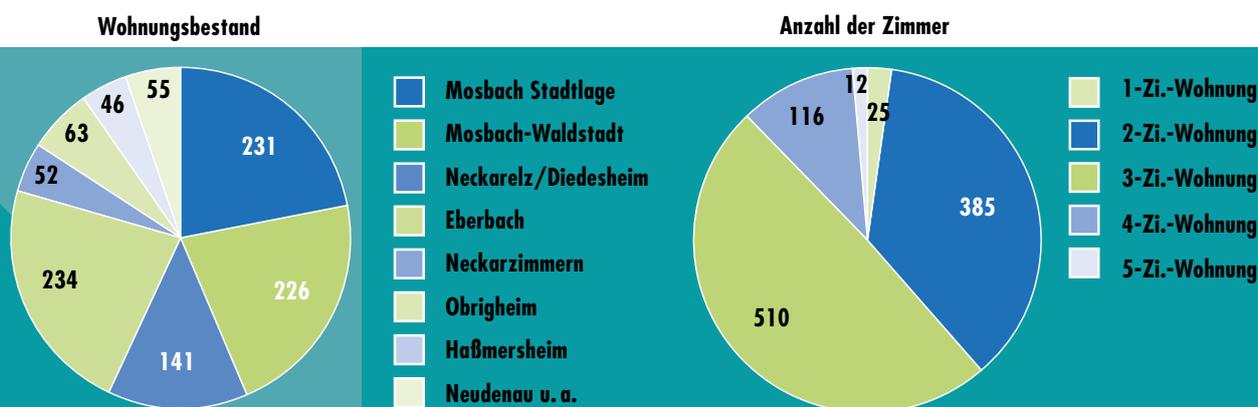
Die Anzahl der Kündigungen verringerte sich im Jahr 2020 leicht auf 80 (Vorjahr 87). Bei 18 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Nur noch 62 (Vorjahr 69) Mieter verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft sank im Jahr 2020 auf 5,9 %.

Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fluktuationsrate %	7,6	7,1	7,1	6,9	6,6	5,9
Anzahl Wohnungswechsel	80	75	75	72	69	62

Im Jahre 2020 wurden 76 (Vorjahr 88) neue Mietverhältnisse begründet.

Die **Grundmieten** erhöhten sich 2020 in der Summe um rd. 368,9 T€. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen trugen hierzu mit ca. 9,0 T€, Mietanhebungen bei Anschluss- und Neuvermietung in Höhe von rd. 31,2 T€ und Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete mit 279,9 T€ bei. Hinzu kommt die ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen 2019. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2020 beträgt 5,66 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 8,0 %.





Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2020 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2019		Wohnungen 2020			
	Anzahl	%	€	Anzahl	%	€
- 4,99	377	36,0	4,58	32	3,1	4,86
5,00 – 5,49	283	27,0	5,21	398	38,0	5,14
5,50 – 5,99	258	24,6	5,70	299	28,5	5,72
6,00 –	130	12,4	6,44	319	30,4	6,40
	1.048	100,0	5,24	1.048	100,0	5,66

Zum 1. Januar 2020 erfolgte bei 800 Mietverhältnissen eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Ziel war es dabei unter anderem die große Anzahl der Mieten unterhalb von 5 €/qm auf dieses Niveau zu heben, um den Wohnwert unserer Objekte korrekt abzubilden. Dem genossenschaftlichen Auftrag folgend wurde dabei streng auf eine maßvolle Anpassung unter sozialen Gesichtspunkten geachtet. Dies bestätigt sich unter anderem dadurch, dass nahezu allen Mieterhöhungen durch die Mieter zugestimmt wurde. Das Familienheim Mosbach leistete damit auch im Jahr 2020 seinen Beitrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und grenzt sich damit deutlich von einigen wenigen gewerblichen Wohnungsvermietern ab, deren unseriöse Geschäftspolitik oftmals eine ganze Branche zu Unrecht in Verruf bringt.

Neben der sozial verträglichen Anpassung unserer Mieten spielt auch immer die Entwicklung der Nebenkosten, der sogenannten zweiten Miete, eine gewichtige Rolle für die Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Neben den Anstrengungen der Genossenschaft in Hinblick auf die energetische Ertüchtigung des Gesamtbestandes, trägt auch die Vereinbarung langfristiger Lieferkonditionen für Wasser, Wärme und Energie neben der Teilnahme an Rahmenverträgen, z.B. für die TV-Grundversorgung, zur Stabilisierung der Gesamtmiete bei. Die bisherigen Lieferverträge für Gas und den Allgemeinstrom endeten zum

31.12.2020. Bei der Verlängerung im Jahr 2021 konnten leicht verringerte Konditionen vereinbart werden. Unabhängig aller Anstrengungen der Genossenschaft ist die Entwicklung der Betriebskosten aber hauptsächlich vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig.

Das Jahr 2020 war im Bereich der Betriebskosten durch widerstrebende Entwicklungen gekennzeichnet. Führte der verringerte Umsatzsteuersatz ab der zweiten Jahreshälfte in vielen Bereichen zu einer nur geringfügigen Erhöhung bzw. in Teilen sogar zu einer Senkung der Kosten je verbrauchter Einheit, so stiegen auf der anderen Seite häufig die Verbräuche durch den in Zusammenhang mit der Coronapandemie stehenden längeren Aufenthalt in der Wohnung.

Die Entwicklung der Betriebskosten ist hauptsächlich vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig.

	2018 €/m ² /Monat	2019 €/m ² /Monat	2020 €/m ² /Monat
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)			
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,74	0,72	0,71
Waldstadt (Fernwärme)	0,87	0,93	0,93
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,75	0,84	0,79
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,42	0,42	0,46
Waldstadt	0,40	0,42	0,46
Eberbach	0,62	0,63	0,67
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,69	0,71	0,76
Waldstadt	0,70	0,74	0,78
Eberbach	0,67	0,71	0,67
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,85	1,85	1,93
Waldstadt	1,97	2,09	2,17
Eberbach	2,04	2,18	2,13
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,20	0,23	0,23

Jahr	Betriebskosten insgesamt (€/m ² /Monat) Genossenschaftswohnungen			BK-Spiegel/DMB Bundesländer	
	Mosbach	Waldstadt	Eberbach	Ost	West
2017	1,92	2,02	2,06	2,33	2,45
2018	1,85	1,97	2,04	2,37	2,49
2019	1,85	2,09	2,18		
2020	1,93	2,17	2,13		

Bei Mieterhöhungen wurde streng auf eine maßvolle Anpassung unter sozialen Gesichtspunkten geachtet.

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** des Wohnungsbestandes wurden rd. 2,4 Millionen € (Vorjahr 2,9 Millionen €) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.172,5
Grundrissänderungen, Bad- und Elektromodernisierungen	T€	431,6
Energetische Sanierung Solbergallee 71	T€	525,2
Garagenneubauten Lohrtalweg 32	T€	63,6
Aufzugsanbau Konrad-Adenauer-Straße 22	T€	84,3
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres und sonstiges	T€	115,1



Haus Solbergallee 71 während und nach der Sanierung



Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betragen pro qm Wohnfläche 34,62 € (Vorjahr 41,68 €).

Rund 2,4 Millionen Euro flossen somit in die Bestandspflege, womit 46 % der gesamten Mieteinnahmen in Instandhaltungen und Modernisierungen reinvestiert werden.

Mit den Arbeiten zur umfassenden energetischen Sanierung der Solbergallee 71 konnte coronabedingt erst zur Jahresmitte begonnen werden. Am Gebäude erfolgte die Abtrennung der bestehenden, in die Fassade integrierten Balkone, die nach Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems durch vorgeständerte Balkone ersetzt wurden. Das Flachdach wurde vollständig saniert, die Kellerdecke gedämmt und sämtliche Fenster wurden durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Die Fertigstellung der Arbeiten erfolgte im Jahr 2021 mit der Neugestaltung der Außenanlage und der Errichtung einer neuen Mülleinhausung. Nach der energetischen Sanierung erreicht das Haus nun den KfW-Standard 115, was eine entsprechende Finanzierung mit zinsverbilligten Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau ermöglichte. Die Genossenschaft arbeitet weiterhin an der Erreichung der von der Bundesregierung gesetzten Klimaziele. Jedoch sollen vor allem auch die Mieterinnen und Mieter durch Einsparungen bei den Heizkosten entlastet werden.

2020 abgeschlossen wurden der im Vorjahr begonnene Einbau eines Personenaufzugs im Haus Konrad-Adenauer-Straße 22 und die energetische Sanierung der Bussestraße 30/32.

Mit dem Aufzugseinbau verfolgen wir weiterhin das Ziel unseren Mietern bis ins hohe Alter das Leben in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Damit einhergehend erfolgte die Erstellung eines barrierefreien Zugangs zum Gebäude und die Neugestaltung der Außenanlage.

Nachdem im Jahr 2019 bereits die Fassaden unserer Häuser Goethestraße 4/6 und Ehrenmalstraße 60 mit einem neuen Anstrich versehen wurden, erfolgten diese Arbeiten nun bei den benachbarten Gebäuden in der Ehrenmalstraße 54 und 56. Die bereits mit Vollwärmeschutz versehenen Fassaden wiesen erhebliche Verunreinigungen auf. Somit erstrahlen nun alle Fassaden unserer Haßmersheimer Objekte in neuem Glanz.



Häuser Ehrenmalstraße





Mieterstrom

Für die Verwertung des auf unseren Dächern erzeugten Solarstroms ist die hierfür gegründete Tochtergesellschaft Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH zuständig. Gesellschafter sind die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg, die WIRCON GmbH sowie unsere Genossenschaft als Mehrheitsgesellschafterin. Da Genossenschaften nur unter ganz bestimmten Bedingungen und mit großem Aufwand Mieterstrom zur Verfügung stellen durften, wurde diese Konstruktion gewählt, um gemeinsam mit dem Düsseldorfer Ökostrom-Anbieter Naturstrom eine entsprechende Versorgung gewährleisten zu können. Rund 30 Photovoltaik-Anlagen der Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH sowie einige der Genossenschaft selbst gehörende Anlagen liefern von unseren Dächern Ökostrom und tragen zur Entlastung der Umwelt und zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses bei.

Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2020 war die Genossenschaft bei 14 Eigentümergemeinschaften mit 212 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Objekten befinden sich 48 Wohnungen und drei gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

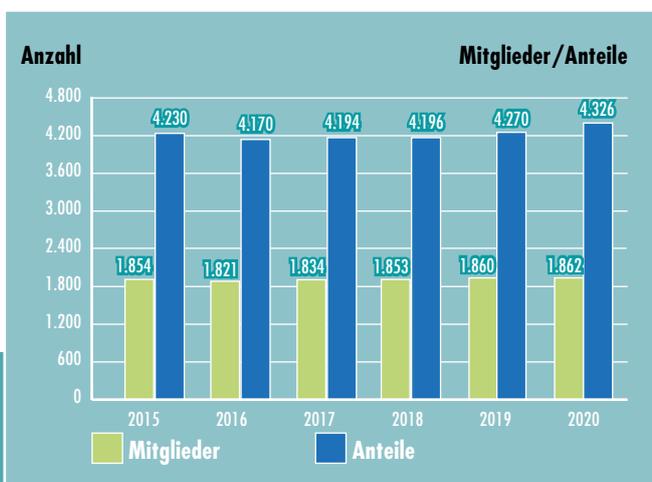
Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2020 671.864,47 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 20.924,41 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2020 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.860	4.270
Zugang im Jahre 2020 durch		
Beitritt	80	267
Zeichnung weiterer Anteile		18
	1.940	4.555
Abgang im Jahre 2020 durch		
Kündigung	39	78
Tod	27	58
Ausschluss	6	14
Übertragung	6	79
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.862	4.326



Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

Die Vermögenslage und -struktur lässt sich zusammengefasst wie folgt darstellen:

	31.12.2019		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	41.338	88,4	49.415	90,9
Umlaufvermögen	5.372	11,5	4.896	9,0
Rechnungsabgrenzungsposten	29	0,1	30	0,1
Gesamtvermögen	46.739	100	54.341	100
Rückstellungen	1.653	3,5	1.601	2,9
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	24.773	53,0	31.563	58,1
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	5.086	10,9	4.737	8,7
Reinvermögen	15.227	32,6	16.440	30,3
Reinvermögen am Jahresanfang	14.898		15.227	
Vermögenszuwachs	329	2,2	1.213	8,0

Neben den Aktivierungen für Modernisierungen und Wohnungsumbauten von 1.220 T€ erhöhte sich das Anlagevermögen im Wesentlichen aufgrund der vorgenommenen Investitionen in den Neubau in Haßmersheim in Höhe von 8.481 T€. Abschreibungen erfolgten in Höhe von 1.651 T€. Im Umlaufvermögen ergab sich eine Verringerung aufgrund der Übergabe der acht Doppelhaushälften im „Mittel“. Die Finanzierung der Investition in Haßmersheim erfolgte im Wesentlichen über Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Unter Berücksichtigung der geleisteten Tilgungen erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um 6.790 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss, die Eigenkapitalquote sank jedoch aufgrund der Darlehensaufnahmen leicht auf 30,3 %.

Das Kapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	689	1,5	692	1,3
Rücklagen	14.558	31,1	15.768	29,0
Rückstellungen	1.653	3,5	1.601	2,9
Fremdkapital	29.839	63,9	36.280	66,8
Gesamtkapital	46.739	100	54.341	100

Das Geschäftsguthaben
der Mitglieder beträgt am
31. Dezember 2020 Euro 671.864,47.



Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2019 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

	2019	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.510	2.008	+498
Bau­rät­er­tä­tig­keit/ Im­mo­bilien­ver­käufe	-2	264	+266
Betreuungstätigkeit	119	112	-7
Finanzwirtschaft	4	4	+/-0
Deckungsbeiträge	1.631	2.388	+757
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.366	1.326	-40
Betriebsergebnis	265	1.062	+797
Sonstiges Ergebnis	76	169	+93
Gesamtergebnis	341	1.231	+890
Körperschaftsteuer	0	0	+/-0
Jahresüberschuss	341	1.231	+890

Die Ertragssituation im Jahr 2020 zeigte sich im Vorjahresvergleich deutlich verbessert. Ausschlaggebend hierfür war, neben der zum 1. Januar 2020 durchgeführten umfassenden Anpassung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete, ein Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen sowie die Erträge aus dem Verkauf der Bau­rät­er­maß­nahme „Mittel“. Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund der durchgeführten Aktivierungen. Das erreichte positive Gesamtergebnis übertraf den Ansatz des Wirtschaftsplans.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen. Für Modernisierungen des Miethausbestandes und Neubaumaßnahmen erfolgte die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln (Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Geldmarktmittel) in Höhe von 8.400 T€.

Organisation

Das Berichtsjahr 2020 und der Jahresbeginn 2021 waren gekennzeichnet von tiefgreifenden Veränderungen in der Organisationsstruktur unseres Unternehmens. Der langjährige Vorstand Dr. Klaus-Dieter Roos wechselte mit Eintritt in das Rentenalter zum 1. Dezember 2020 vom hauptamtlichen zum nebenamtlichen Vorstand der Genossenschaft. Zum 31. August 2021 endet seine Vorstandsbestellung, womit Herr Dr. Roos aus dem Unternehmen ausscheiden wird.

Ab dem Jahr 2003 war Dr. Roos zunächst Aufsichtsratsmitglied unserer Genossenschaft. Im Jahr 2006 wechselte er dann in das Amt des geschäftsführenden Vorstands. Als bestens vernetzter Kenner der Region und der Wohnungsbranche gelang es ihm die positive Entwicklung unseres Unternehmens fortzuführen. Insbesondere der von ihm gesetzte Schwerpunkt in der Bestandsmodernisierung wird die Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch in Zukunft sichern.

Bereits zum 1. September 2020 erfolgte die Bestellung von Herrn Jens Nesor als geschäftsführenden Vorstand. Der bisherige Prokurist und Leiter des Rechnungswesens konnte sich in einem durch den Aufsichtsrat moderierten Prozess als geeignetster Nachfolger durchsetzen. Er wird das Unternehmen nach dem Ausscheiden von Dr. Roos gemeinsam mit dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied Peter Maurus leiten.

Die durch die Ernennung von Herrn Nesor freigewordenen Aufgaben konnten gänzlich intern neu besetzt werden. Die bisherige Assistentin der Geschäftsführung Frau Alexandra Cafuta verantwortet seit dem 1. Dezember 2020 die Verwaltungsleitung mit den Schwerpunkten Mitgliedswesen, Personal und Verkaufstätigkeit. Zum 1. Januar 2021 wurde Frau Cafuta Prokura erteilt.



Mit Frau Nicola Krätschmer wurde ebenfalls mit Wirkung zum 1. Dezember 2020 eine Leiterin der Vermietungsabteilung ernannt. Bei ihr laufen seither die Fäden unseres wichtigsten Betätigungszweiges zusammen.

Frau Hannah Czaplá beendete im Juli 2020 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau und rückte auf die Stelle der Assistentin der Geschäftsführung nach. Zudem ist sie zukünftig unterstützend im Bereich der Betriebskostenabrechnung tätig.

Mit Frau Hande Bozkurt konnte ab August 2020 eine neue Auszubildende zur Immobilienkauffrau gewonnen werden. Frau Bozkurt wird in der dreijährigen Ausbildung die Feinheiten der Immobilienwirtschaft von Grund auf erlernen und diese hoffentlich ebenfalls erfolgreich beenden.

Ab Juli 2021 wird mit Herrn Peter Michael Sienholz ein Spezialist für Sanitärarbeiten unseren Regiebetrieb verstärken. Herr Sienholz soll dazu beitragen, unsere Wohnungen auch weiterhin auf dem gewohnt hohen Niveau instandzuhalten.

Am 5. Oktober fand die Mitgliederversammlung des Jahres 2020 trotz der strengen Corona-Auflagen wiederum im Kultur- und Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Flicker wickelte die Tagesordnung zügig und in bestem Einvernehmen mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Veranstaltung ab. Alle Beschlüsse fielen einstimmig. Als Kernpunkte der Veranstaltung lieferten Vorstand und Aufsichtsrat ihre Berichte ab, die von der Mitgliederversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen wurden. Dem Jahresabschluss stimmte die Versammlung genauso zu, wie dem Gewinnverteilungsvorschlag, der wiederum eine Dividendenausschüttung in Höhe von 3 % vorsieht. Beschlossen wurde die Einstellung entsprechender Beträge in die freie und in die gesetzliche Rücklage. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Matthias Neureither verlas den Bericht des vbw für die Jahresprüfung 2018 und konnte erläutern, dass es keine Beanstandungen hierin gab. Der ehemalige Vorstand der Genossenschaft Herr Horst J. Müller stellte den Antrag auf Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, welchem die Mitgliederversammlung einstimmig folgte.

Wahlen zum Aufsichtsrat standen 2020 nicht an. Das Gremium verbleibt in seiner derzeitigen Zusammensetzung.

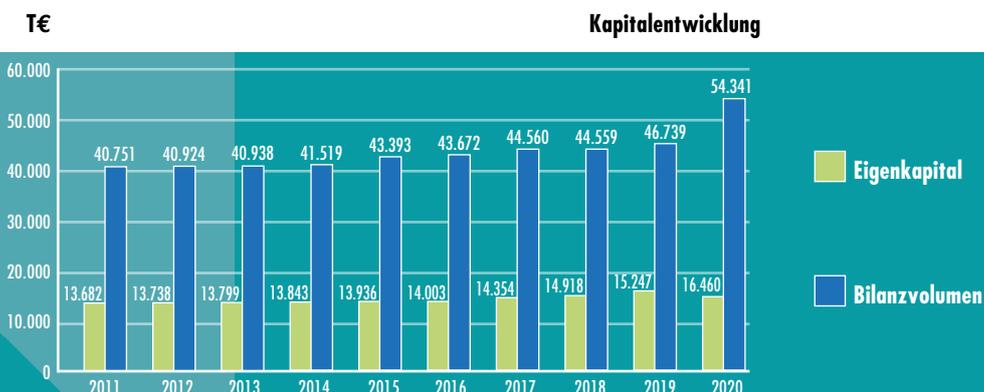
Ebenfalls coronabedingt mussten die üblichen Ehrungen unserer langjährigen Mieterinnen und Mieter entfallen. Den Jubilaren wurde schriftlich gedankt und Jubiläumsgeschenke überreicht. Insgesamt wurden 24 Mieterinnen und Mieter für 20-jähriges Wohnen, sechs für eine 30-jährige Wohndauer, neun für 40 Jahre, zwei für 50 Jahre und drei Bewohnerinnen und Bewohner für deren 60-jährige Wohndauer ausgezeichnet.

Wir hoffen, die Mitgliederversammlung im Jahr 2021 wieder in gewohnter Manier als Präsenzveranstaltung mit anschließendem gemeinsamen Essen abhalten zu können. Diese ist bereits für den 4. Oktober 2021 terminiert.

Ausblick

Nachdem das Jahr 2020 mit einem Rekordergebnis beendet werden konnte, erwarten wir für das Jahr 2021 ein niedrigeres, aber dennoch deutlich positives Jahresergebnis. Gründe hierfür sind der Einmaleffekt aus den im Jahr 2020 realisierten Gewinnen aus dem Bauträgergeschäft sowie höhere geplante Instandhaltungsaufwendungen.

Mit dem Objekt Schillerstraße 2 + 4 richtet sich im Jahr 2021 unser Augenmerk für die energetische Modernisierung wieder nach Eberbach. Die dort





erwarteten Gesamtkosten belaufen sich auf über 870 T€ und werden größtenteils durch zinsfreie KfW-Darlehen refinanziert. Im Anschluss daran soll im Jahr 2022 das Nachbargebäude Schillerstraße 6 + 8 modernisiert werden.

In der Mosbacher Waldstadt werden wir im Jahr 2021 am Haus Spechtweg 5 + 7 das Flachdach sanieren und die Gebäudehülle neu streichen. In gewohntem Maße wird darüber hinaus die Sanierung und Instandsetzung frei werdender Wohnungen vor Neuvermietung vorangetrieben.

Zuversichtlich erwarten wir die Baufertigstellung unseres Neubaus in Haßmersheim und gehen davon aus, dass der Erstbezug zum 1. August 2021 erfolgen kann. Wir hoffen, mit diesem besonderen Projekt die Leistungsfähigkeit und Vorzüge genossenschaftlichen Bauens unter Beweis stellen zu können. Wir stehen bereit, um weitere Projekte dieser Art in unseren Region zu verwirklichen.

Unser Ziel ist es, den Wohnkomfort auch in den bestehenden Liegenschaften weiter zu verbessern. Ab Frühjahr 2021 haben wir daher mit der Umrüstung unserer Liegenschaften auf ein neues, digitales Schließsystem begonnen. Vorteile dieser Technik sind neben der schnellen und unkomplizierten Erstellung weiterer Wohnungsschlüssel direkt in unserem Haus insbesondere der erhöhte Einbruchschutz und die deutlich geringeren Kosten bei Schlüsselverlust. War bei den bisherigen Schließsystemen bei Verlust eines Schlüssels stets der teure und zeitintensive Austausch des ganzen Schlosses erforderlich, so wird zukünftig der verlorene Schlüssel einfach in der Software gesperrt. Wir planen derzeit den Gesamtbestand bis Ende 2024 umzurüsten.

Auch vor unserer Genossenschaft macht die zunehmende Digitalisierung keinen Halt. Der Vorstand hat daher beschlossen, eine umfängliche Digitalisierungsstrategie für die Kernbereiche unserer Unter-

nehmenstätigkeit zu entwickeln. Bereits umgesetzt wurden die digitale Archivierung unserer Akten, die digitale Wohnungsabnahme und -übergabe sowie ein Online-Bewerbungsportal für Mietinteressenten. Zudem erfolgte im Frühjahr 2021 eine Umstellung der im Unternehmen eingesetzten Hard- und Software, um im Falle einer pandemiebedingten Betriebschließung das Arbeiten aus dem HomeOffice zu ermöglichen. In den nächsten Jahren werden wir weiterhin daran arbeiten unsere internen Prozesse auf die Herausforderungen der Digitalisierung zu optimieren. Als mittelfristiges Ziel ist zudem die Schaffung einer Mieter-App geplant, um relevante Informationen zum Mietverhältnis abzurufen sowie Rückfragen und Schadensmeldungen bequem über ein digitales Endgerät einzugeben.

Insgesamt sehen wir uns für die Herausforderungen der kommenden Jahre weiterhin gut aufgestellt. Als Profiteur der Niedrigzinspolitik der vergangenen Jahre war es uns möglich weite Teile der getätigten Investitionen günstig zu finanzieren. Dennoch sind auch wir vom starken Anstieg der Baupreise, der Verfügbarkeit von Grundstücken und den zunehmend härteren gesetzlichen Regulierungen betroffen. Beispielhaft seien die Entwicklung des Holzpreises, die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes oder die im letzten Moment verhinderte Teilumlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung genannt. Inwieweit wir also auch weiterhin unsere Bestrebungen zur kontinuierlichen Bestandssanierung und regelmäßigen Neubautätigkeit umsetzen können, hängt somit auch wesentlich von den weiteren Beteiligten am Wohnungsmarkt ab.

Schlussbemerkungen

Das Jahr 2020 war sicherlich in vielerlei Hinsicht besonders. Die Einschränkungen und Veränderungen, die sich aus den Gesetzen zum Schutz vor Corona ergaben, änderten das gesellschaftliche Zusammenleben schlagartig und nachhaltig. Auch vor unserem Betrieb machten diese Änderungen keinen Halt. Der Wegfall sämtlicher Geschäftstermine und offener Mietersprechstunden, die Einhaltung strenger Hygienevorschriften und die geänderten Formen des zwischenmenschlichen Umgangs stellten uns vor große Herausforderungen. Daher soll an dieser Stelle der Dank an die Mitarbeiter der Genossenschaft im Vordergrund stehen. Nur durch ihren unermüdlichen und beispielhaften Einsatz war es möglich, dass unser Unternehmen diese große gesellschaftliche und wirtschaftliche Krise bislang unbeschadet überstanden hat.

Auch das in der Vergangenheit stets vertrauensvolle Verhältnis zwischen Aufsichtsrat und Vorstand hatte im vergangenen Jahr weiterhin Bestand. Die Verlagerung von Präsenzveranstaltungen in Telefon- und Videokonferenzen erfolgte ebenso unproblematisch wie die Fassung der notwendigen Beschlüsse. Diese fielen nach ausführlicher Information und konstruktiver Debatte ausnahmslos in breitem Konsens. Hierfür danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Ohne die zielorientierte Zusammenarbeit mit unseren langjährigen Partnern aus Handwerk, Dienstleistung, Banken- und Versicherungswesen, Verbänden sowie den verantwortlichen Behörden wären unsere Unternehmensziele nicht zu erfüllen. Wir danken allen Beteiligten und bringen unsere Hoffnung zum Ausdruck, auch weiterhin vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.

Von unschätzbarem Wert für unsere Genossenschaft betrachten wir die Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V. Der fachkundige und kollegiale Austausch innerhalb der 24 Mitgliedsunternehmen führte in der Vergangenheit schon häufig zu neuen Ideen und vorteilhaften Entwicklungen für unsere Genossenschaft. Wir werden daher auch zukünftig die Angebote des Siedlungswerks nutzen und uns an dessen Fortentwicklung aktiv beteiligen.

Abschließend bleibt zu sagen, dass auch im Jahr 2021 und darüber hinaus all unsere Bestrebungen dem Wohl unserer Mitglieder und den Mieterinnen und Mietern gelten.

Aufsichtsrat, Vorstand und Belegschaft werden auch zukünftig ihre ganze Kraft zur positiven Fortentwicklung unseres Unternehmens einbringen.

Mosbach, im Mai 2021

Jens Nesper Dr. Klaus-Dieter Roos Peter Maurus

Vorstand



Neubau von 44 Wohnungen in Haßmersheim.
Jedes Haus bietet Platz für 22 Wohneinheiten –
darunter 8 Zweizimmer-, 10 Dreizimmer- und
4 Vierzimmerwohnungen.

Die Wohnungsgrößen variieren von 53 bis 112 qm
Wohnfläche. Die Gebäude bestehen aus vier Vollgeschossen.
Alle Wohnungen erhalten eine Terrasse oder einen Balkon.





Das fünfte Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet. Dort entstehen Wohnungen mit Dachterrasse, die einen traumhaften Ausblick auf die nahegelegene Burg Hornberg ermöglichen. Die Gebäude sind als KfW 55-Häuser konzipiert.



Bericht des Aufsichtsrates

Die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum ist erklärtes Ziel unserer Genossenschaft. Neben den großen Bestrebungen zu Erhalt und Verbesserung unserer bisherigen Immobilien, hat das Familienheim im Jahr 2020 mit dem größten Neubauprojekt seit vielen Jahren begonnen. Das Bauprojekt Hölderlinstraße in Haßmersheim stellt die höchste Einzelinvestition der Unternehmensgeschichte dar. Der Aufsichtsrat wurde dabei frühzeitig in die Entscheidungen eingebunden und seitens des Vorstands mit Informationen über das Gesamtvorhaben und die sich ergebenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf unser Unternehmen versorgt. Angesichts der auch in unserer Region herrschenden Wohnungsnot sind wir überzeugt, dass auch die Schaffung neuen Wohnraums in Zukunft wieder stärker in den Fokus unserer Genossenschaft rücken muss.

Die zum Jahresende 2020 anstehende Veränderung in der Position des geschäftsführenden Vorstandes wurde durch den Aufsichtsrat bereits im Jahr 2019 abschließend behandelt. Der bisherige Prokurist Jens Nesor wurde zum 1. September 2020 zum geschäftsführenden Vorstand ernannt. Zum 1. Dezember 2020 wechselte der bisherige geschäftsführende Vorstand Dr. Klaus-Dieter Roos auf die Position des nebenamtlichen Vorstands. Wir danken Herrn Dr. Roos ausdrücklich für die in den vergangenen Jahren erbrachte hervorragende Arbeit. Gleichzeitig sehen wir uns mit Herrn Nesor sowie der Ernennung von Frau Alexandra Cafuta zur Prokuristin für die Zukunft gut aufgestellt.

Der Aufsichtsrat tagte im Berichtsjahr bei vier Sitzungen. Zudem erfolgte im Juli 2020 eine Sitzung des Prüfungsausschusses. Die sonst übliche jährliche Besichtigungsfahrt durch den Bestand musste aufgrund der Corona-Pandemie leider entfallen. Alle

Sitzungen waren vom Vorstand mit aussagekräftigen Vorlagen und stets vollständigen Statistiken vorbereitet. Dadurch erhielt das Aufsichtsgremium Kenntnis über alle relevanten Vorgänge innerhalb unserer Genossenschaft sowie deren wirtschaftliche Lage und zukünftige Entwicklung. Den uns nach § 38 des Genossenschaftsgesetzes übertragenen Verpflichtungen konnten wir uneingeschränkt nachkommen. Auch die Sitzung des Prüfungsausschusses war mit aussagekräftigen Unterlagen vorbereitet. Die stichprobenartig durchgeführten Analysen ergaben keinen Anlass für Beanstandungen.

Über die Ergebnisse der Prüfung für das Geschäftsjahr 2019 wurden wir in der Aufsichtsratssitzung am 7. Dezember 2020 durch den zuständigen Prüfungsverband unterrichtet. Es ergaben sich aus der Prüfung keinerlei Beanstandungen. Eine zusätzlich bei der wts, wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart, in Auftrag gegebene Überwachungsprüfung zum Thema Stellenbeschreibungen und Stellenbewertungen ergab ebenfalls keine Beanstandungen.

Die am 5. Oktober 2020 abgehaltene Mitgliederversammlung konnte unter Einhaltung der Corona-Bestimmungen in Präsenz im Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ stattfinden. Die Mitgliederversammlung nahm die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat ebenso einstimmig zur Kenntnis wie die Genehmigung des Jahresabschlusses und die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns. Eine Dividendenausüttung erfolgte erneut in Höhe von 3 %. Die durch den ehemaligen Vorstand des Familienheims Horst J. Müller beantragte Entlastung erfolgte einstimmig.

Das Geschäftsjahr 2020 stellte die Genossenschaft bedingt durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Kontaktbeschränkungen und Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft vor bislang

nie dagewesene Herausforderungen. Das sehr gute Jahresergebnis verbunden mit dem Fortschritt der laufenden Projekte zeigen uns, dass der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter diese Aufgaben mit Bravour bewältigt haben. Ihnen gilt unser Dank für ihr tägliches Engagement und die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir sehen die Genossenschaft auch zukünftig auf einem positiven Weg. Die bereits eingeleiteten und geplanten Projekte werden auch weiterhin zur Verbesserung der Lebenssituation unserer Mitglieder beitragen. Wir vertrauen dabei auf das positive Zusammenwirken aller Kräfte innerhalb unserer Genossenschaft.

Mosbach, im Mai 2021.

Thomas Flicker

Vorsitzender

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Jahresabschluss 2020

Unsere Genossenschaft ist
nach wie vor auf einem guten Weg.



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		23.589,00	15.809,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.421.667,02		37.562.156,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.926.106,02		3.178.111,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	157.017,00		157.017,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	214.283,00		237.700,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.787,00		24.427,00
7. Anlagen im Bau	8.481.445,65	49.236.678,69	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	14.462,57		14.462,57
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.083,75		139.083,75
3. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
4. Andere Finanzanlagen	1.050,00	154.597,32	1.050,00
Anlagevermögen insgesamt		49.414.865,01	41.338.190,85
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	306.514,27		306.514,78
2. Bauvorbereitungskosten	108.236,51		108.236,51
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		2.823.079,35
4. Unfertige Leistungen	1.670.165,75		1.640.980,48
5. Andere Vorräte	47.725,66	2.132.642,19	58.126,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.815,99		15.529,17
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	21.850,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.907,44		8.159,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	187.596,11	234.169,54	34.953,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.529.609,90	376.405,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29.945,63	29.945,63	28.580,00
Bilanzsumme		54.341.232,27	46.738.756,52

Passivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	20.171,12		21.580,03
2. der verbleibenden Mitglieder	671.864,47	692.035,59	667.757,75
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 20.924,41 € (Vorjahr 16.262,22 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.882.000,00		1.752.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 130.000,00 € (Vorjahr 40.000,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	12.750.000,00	14.632.000,00	12.450.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 300.000,00 € (Vorjahr 500.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	35.632,57		54.202,36
2. Jahresüberschuss	1.230.656,95		341.339,75
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	130.000,00	1.136.289,52	40.000,00
Eigenkapital insgesamt		16.460.325,11	15.246.879,89
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.358.499,00		1.437.969,00
2. Sonstige Rückstellungen	242.400,00	1.600.899,00	215.450,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.588.912,58		24.799.155,21
2. Erhaltene Anzahlungen	1.911.259,00		4.622.246,82
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.585,32		16.378,53
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.383,63		1.360,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.854.113,91		316.543,84
6. Sonstige Verbindlichkeiten	122.494,16	35.514.748,60	55.898,76
davon aus Steuern 19.938,28 € (Vorjahr 27.202,49 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 14.272,22 € (Vorjahr 5.960,72 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		765.259,56	26.874,47
Bilanzsumme		54.341.232,27	46.738.756,52



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.849.847,67		6.433.808,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.393.108,82		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	49.569,12		47.841,20
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.325,83	10.409.851,44	125.836,55
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.793.894,08	2.158.848,14
3. Sonstige betriebliche Erträge		187.101,69	79.762,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.826.480,43		2.912.254,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	306.213,88		2.088.219,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.966,66	3.136.660,97	1.025,50
5. Rohergebnis		4.666.398,08	3.844.597,05
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	746.618,55		718.522,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	184.219,21	930.837,76	266.849,67
davon für Altersversorgung: 36.598,89 € (Vorjahr 125.460,89 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.657.044,90	1.619.852,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		331.011,35	312.273,79
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.086,26		2.133,51
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.086,26	487,99
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		382.794,72	452.834,77
davon Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen: 37.462,00 € (Vorjahr 43.819,00 €)			
12. Ergebnis nach Steuern		1.366.795,61	476.885,23
13. Sonstige Steuern		136.138,66	135.545,48
14. Jahresüberschuss		1.230.656,95	341.339,75
15. Gewinnvortrag		35.632,57	54.202,36
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		130.000,00	40.000,00
Bilanzgewinn		1.136.289,52	355.542,11

Anhang Jahresabschluss 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Mosbach und ist eingetragen beim Amtsgericht Mannheim (GnR 440046). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Das Gliederungsschema wurde um die Posten Andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Größenabhängige Erleichterungen für kleine Unternehmen im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20 Prozent.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen (technische Leistungen) zusammen und enthalten keine allgemeinen Verwaltungskosten. Fremdkapitalzinsen sind lediglich bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten, hierbei wurden für eine Anlage alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen einbezogen.

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

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 100 Jahren (Wohnbauten einschl. Garagen), von 25 bis 34 Jahren (Werkstattgebäude einschl. Garagen sowie Geschäftsbauten und Einzelgaragen). Aufgrund von Modernisierungen wurde im Geschäftsjahr bei einem Wohnhaus die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre erhöht.

Außenanlagen, Stellplätze und Carports werden getrennt von den Gebäudekosten mit 6,67 Prozent der Herstellungskosten abgeschrieben, Wasserspeicher mit 5 Prozent der Herstellungskosten, besondere Betriebseinrichtungen mit 7,14 Prozent der Herstellungskosten, Betriebsvorrichtungen mit 7,14, 9,09 und 10 Prozent der Herstellungskosten.

Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Einzelne Grundstücke wurden in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Technische Anlagen und Maschinen wurden mit 5 Prozent der Herstellungskosten abgeschrieben.

Die Abschreibung der am 31.12.2019 vorhandenen **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde planmäßig weitergeführt. 2020 angeschaffte Vermögensgegenstände unter 800€ Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer wurden sofort abgeschrieben, höherwertige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** wurden die sonstigen Ausleihungen zu den Anschaffungskosten bewertet und in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Die Bewertung der Beteiligungen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und der anderen Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.



Unfertige Leistungen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Position betrifft wie im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Heizmaterialien (Position „Andere Vorräte“) sind zu Einstandspreisen bewertet.

Pensionsrückstellungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungszinssatz von 2,34 % (Stand am Monatsende November 2020, Restlaufzeit 15 Jahre). Basierend auf den tariflichen Entgelterhöhungen der letzten 5 Jahre und bereits bekannter zukünftiger tariflicher Entgelterhöhungen wurde eine Rentendynamik von 1,5 % p.a. angesetzt. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, d. h. mit 0 % angesetzt.

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist am 17. März 2016 in Kraft getreten. Aus diesem Grund wurden für handelsbilanzielle Zwecke zwei Berechnungen durchgeführt. Der neue Abzinsungssatz von 2,34 % beruht auf einem 10-Jahresdurchschnitt. Der Unterschiedsbetrag zu der Pensionsrückstellung, die auf dem alten Zinssatz von 1,64 % (7-Jahresdurchschnitt) basiert, beträgt 84.938,00 € (Vorjahr: 96.319,00 €). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von 23.000,00 € aktiv abgesetzt. Bei den übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen keine erkennbaren Risiken.

Die **Forderungen** stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt (Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	17.815,99 (15.529,17)	2.325,41 (1.105,30)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	21.850,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.907,44 (8.159,84)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	187.596,11 (34.953,77)	0,00 (0,00)
	234.169,54	2.325,41
	(58.642,78)	(1.105,30)

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

Verbindlichkeiten () Vergleichszahlen des Vorjahres	Insgesamt	unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung
	€					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.588.912,58 (24.799.155,21)	5.757.730,66 (2.341.589,38)	25.831.181,92 (22.457.565,83)	18.217.418,44 (15.769.701,98)	31.588.912,58 (24.799.155,21)	Grundpfand rechte
Erhaltene Anzahlungen	1.911.259,00 (4.622.246,82)	1.903.759,00 (4.622.246,82)	7.500,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.585,32 (16.378,53)	36.585,32 (16.378,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.383,63 (1.360,00)	1.383,63 (1.360,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.854.113,91 (316.543,84)	1.854.113,91 (316.543,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	122.494,16 (55.898,76)	121.467,48 (54.789,12)	1.026,68 (1.109,64)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	35.514.748,60 (29.811.583,16)	9.675.040,00 (7.352.907,69)	25.839.708,60 (22.458.675,47)	18.217.418,44 (15.769.701,98)	31.588.912,58 (24.799.155,21)	Grund- pfandrechte



Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen in Höhe von 1.911.259,00 € Betriebskostenvorauszahlungen (Vj. 1.869.938,00 €) und in Höhe von 7.500,00 € Käuferanzahlungen (Vj. 2.752.308,82 €).

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet eine Zahlung für Belegungsrechte in Höhe von 780.000,00 €, die über die Laufzeit der Bindung von 15 Jahren zeitanteilig aufgelöst wird.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Aufwendungen aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 37.462,00 € (Vj. 43.819,00 €) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Es bestehen **Haftungsverhältnisse aus der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft** in Höhe von 144.000,00 € (Vorjahr: 144.000,00 €) für ein an das Beteiligungsunternehmen Solarstrom Familienheim Mosbach eG ausgegebenes Bankdarlehen.

Aus einem Generalunternehmervertrag für im Bau befindliche Objekte bestehen zum 31.12.2020 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf 1.430 T€. Dem gegenüber stehen Zahlungsverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen.

Aus einem weiteren Generalunternehmervertrag besteht eine verbleibende nicht zu bilanzierende Verpflichtung in Höhe von 2.360,4 T€. Zahlungen auf diese Verpflichtung erfolgen nach Baufortschritt und sind durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.494,0 T€. Sie bestehen für Grundschieleintragungen auf Bauträgerobjekte. Die zugrunde liegenden Darlehensverhältnisse sind zweckgebunden für das Bauträgerprojekt. Die Gefahr der Inanspruchnahme erachten wir daher als gering.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, werden wie folgt angegeben:

Aus drei Arbeitsgemeinschaften besteht die gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten in Höhe von 1.362.129,81 €.

Mietkautionen werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem Treuhandkonto verwaltet. Die von den Mietern gezahlten Kauttionen einschließlich der verrechneten Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2020 auf 313.212,25 € (Vorjahr: 262.007,90 €).

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	2	3
	9	7

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Ende 2019	1.860	4.270
Zugang 2020	80	285
Abgang 2020	78	229
Ende 2020	1.862	4.326

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.106,72 € erhöht. Die Mitglieder **haften** lediglich mit ihren Geschäftsanteilen.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52-54, 70174 Stuttgart.

Mitglieder des Vorstandes

Dr. Klaus-Dieter Roos,
Geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft.
Jens Nesper,
Geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft.
Peter Maurus, Geschäftsführer.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Flicker (Vorsitzender)
Dr. Matthias Neureither (stellv. Vorsitzender)
Manfred Deschner
Henning Schulz

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2020 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€	19.936,68
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	€	1.000.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	116.352,84
	€	1.136.289,52

Mosbach, 31. Mai 2021

Der Vorstand

Nesper Dr. Roos Maurus



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

Träume brauchen Räume



Siedlungswerk Baden e.V. · Herrenstraße 56 · 76133 Karlsruhe

Tel. 07 21/2 12 12 · Fax 07 21/2 12 13

E-Mail: info@siedlungswerk-baden-ev.de · www.siedlungswerk-baden-ev.de

Gesamtherstellung: kreativköpfe GbR | www.kreativkoepfe.de