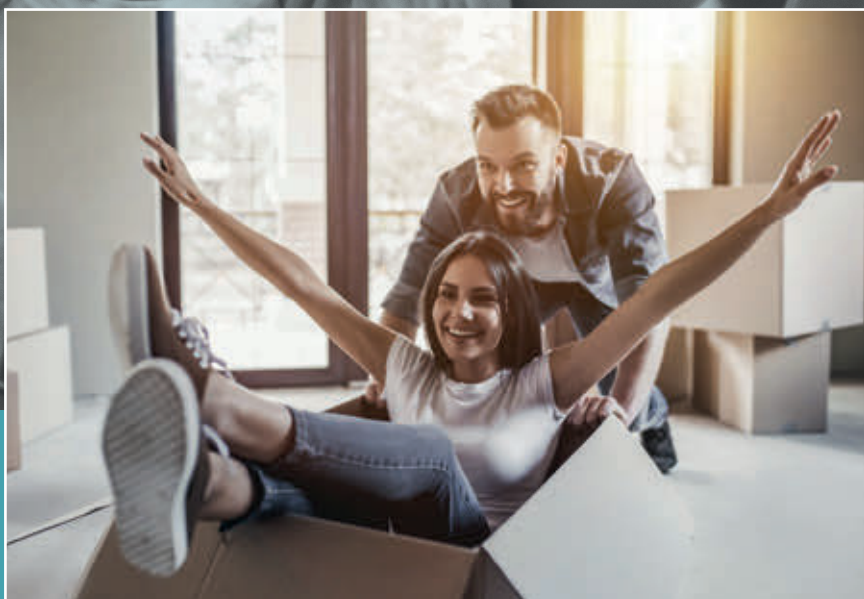




BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG



Geschäftsbericht

2021



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

2021



©AdobeStock/Vasyi



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
Klimaroadmap	14
Verwaltung Wohnungseigentum	15
Mitglieder	15
Wirtschaftliche Verhältnisse	16
Organisation	18
Ausblick	19
Schlussbemerkungen	21
Bericht des Aufsichtsrates	22
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang Jahresabschluss 2021	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

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Mitgliederstand	1.853	1.860	1.862	1.918
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.196	4.270	4.326	4.440
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.287	4.287	4.300	4.349

	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	44.559	46.739	54.341	54.872
Anlagevermögen	41.476	41.338	49.415	51.082
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.083	5.401	4.926	3.790
Geschäftsguthaben	682	689	692	708
Rücklagen	13.662	14.202	14.632	15.752
Rückstellungen	1.668	1.653	1.601	1.700
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	27.973	29.839	36.280	35.617
Jahresüberschuss	577	341	1.231	1.099
Bilanzgewinn	574	396	1.136	1.095



Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2021 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. 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 2021 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 2021 erfüllt. Sie erreichte ein sehr gutes positives Ergebnis, weit besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen betragen rund 14,7 Millionen €.

Die **wohnungswirtschaftlichen Leistungen** im Geschäftsjahr 2021 lassen sich wie folgt darstellen:

	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	164	8.545	2.140
Modernisierungen	1.360	1.156	1.389
Verkauf Bestandswohnungen	0	0	192
Instandhaltungen	1.356	1.173	1.491
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	6.470	6.913	7.203
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	0	3.393	2.120
Sonstige Tätigkeiten			
Erstellung Photovoltaikanlagen	0	0	0
Umsatzerlöse	174	167	155
Gesamtleistung	9.524	21.347	14.690

Neubau- und Verkaufstätigkeit

Im August 2021 konnten die 44 Wohnungen der Gebäude Hölderlinstraße 5 und 5a in Haßmersheim an die ersten Mieter übergeben werden. Die 3.362 m² Wohnfläche der modern und hochwertig ausgestatteten 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen konnten binnen kürzester Zeit voll vermietet werden. Besonders erfreulich ist dabei, dass dies mit Hilfe eines Förderprogramms der Erzdiözese Freiburg bereits ab 7,50 €/m² möglich war.

Die Baukosten beliefen sich zum 31.12.2021 auf rd. 11,4 Mio. € und liegen damit exakt im geplanten Rahmen. Besonders erfreulich war die Termin- und Preistreue seitens des Generalunternehmers ALHO, welcher den Hochbau bereits Ende Mai und damit neun Monate nach Spatenstich nahezu mängelfrei übergeben konnte. Auch allen weiteren am Bau beteiligten Handwerkern und Planern sei an dieser Stelle unser Dank ausgesprochen. Die größte Einzelinvestition in der Geschichte unserer Genossenschaft, noch dazu erstmalig in Form einer Stahlrahmenmodulkonstruktion, zeigte sich als rundum gelungenes Musterbauvorhaben.



Neubau Haßmersheim

Im Januar 2021 erfolgte auf zwei Baufeldern im Wohngebiet Mittel, Mosbach, der Baubeginn für die Errichtung eines Doppelhauses sowie dreier Reihenhäuser. Dem genossenschaftlichen Auftrag zur Schaffung von familienfreundlichem und bezahlbarem Wohnraum konnte mit Verkaufspreisen zwischen 399.000 € und 425.000 € Rechnung getragen werden. Die durch die Übertragung des Projekts an die Firma Weisenburger als Generalunternehmer erhoffte Kosten- und Termintreue wurde dabei eingehalten. Erfreulich war auch bei diesem Projekt die extrem kurze Bauzeit. So konnten alle Häuser noch vor Weihnachten 2021 an ihre Erwerber übergeben werden. Durch die Bebauung der letzten sich in unserem Besitz befindlichen Grundstücke im Mittel ist die Bautätigkeit der Genossenschaft in diesem Bereich als abgeschlossen anzusehen.



Nachdem sich auch weiterhin keine Perspektive für eine wirtschaftliche Bebauung des Areal „Ehemalige Jugendherberge“ in Eberbach zeigte, erfolgte zum Jahresende der notariell beurkundete Verkauf an einen Investor. Übergang von Nutzen und Lasten und damit der bilanzielle Abgang fanden im Jahr 2022 statt. Wir bedauern sehr, dass es nicht gelungen ist, auf dem Grundstück genossenschaftliches Bauen und Wohnen umzusetzen. Dennoch erscheint es als richtiger Schritt, nach vielen Jahren vergeblicher und kostenintensiver Planungen, einen Schlussstrich unter das Projekt zu ziehen.

Verkauft wurden im Jahr 2021 zudem eine Wohnung im betreuten Wohnen „Kapplersgärten“ in Neckarbischofsheim sowie im betreuten Wohnen „Am Rühlingshof“ in Buchen. Hierbei handelte es sich um Restanten aus dem Bauträgergeschäft.

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.

Mittel, Häuser D und E



Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.349 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	98	83	1
Heinsheim		150	4
Herbolzheim		23	2
Hüffenhardt		2	
Katzental		1	
Krumbach			2
Limbach		28	
Lindach		2	
Lohrbach		28	
Mosbach	546	1.295	93
Muckental		28	
Mülben		6	
Neckarburken		17	
Neckarelz	123	228	4
Neckargerach		7	
Neckarzimmern	52	44	
Neudenau	18	183	5
Neckarbischofs- heim	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	
Zwingenberg		9	2
u.a.			
	1.225	2.964	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 2021 wie folgt:

Neckarbischofsheim	1.392 qm
Sonstiges Gelände	1.412 qm

Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2021 beträgt der **genossenschaftseigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

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

Bei einer weiteren Wohnung 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	34,2 %
Baujahr 1961 bis 1980	515 Wohnungen	47,2 %
Baujahr 1981 bis 1990	58 Wohnungen	5,3 %
Baujahr ab 1991	145 Wohnungen	13,3 %

Von den bis 1990 erstellten 946 Wohnungen wurden 720 Wohnungen (76,1 %) 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 den **einzelnen Standorten** und nach der **Art der Beheizung** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

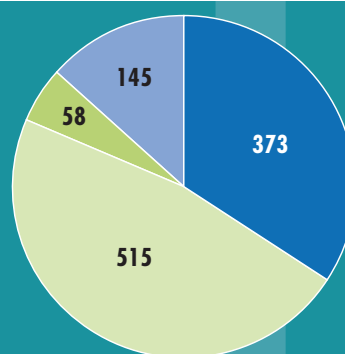
Heizungsart/ Standort	Zentrale Heizanlage mit				Elektro- heizung	Insg.
	Öl	Gas	Fern- wärme	Wärme- pumpe		
Mosbach						
Stadtlage		231				231
Waldstadt			226			226
Neckarelz		123				123
Diedesheim		18				18
Eberbach		80	154			234
Neckarzimmern	52					52
Obrigheim		46			17	63
Haßmersheim		46		44		90
Neckarbischofsheim		7				7
Neudenu		19				19
Untereisesheim		22		6		28
Insgesamt	52	592	380	50	17	1.091
Prozentual	4,8	54,3	34,8	4,6	1,5	100

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	90		36	44	10	
Neckarbischofsheim	7		7			
Neudenu	19	2	9	7	1	
Untereisesheim	28		12	11	4	1
Insgesamt	1.091	25	400	530	124	12
Prozentual	100,0	2,3	36,6	48,6	11,4	1,1
Wohnfläche qm	72.411	967	21.169	37.764	11.218	1.293
Prozentual	100,0	1,3	29,2	52,2	15,5	1,8

Altersstruktur/Anzahl Wohnungen

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



Die Leerstandszeiten erhöhten sich leicht auf 1,2 % (Vorjahr 0,6 %) der Vermietungszeit von 1.091,5 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Ursächlich ist die Erstvermietungsphase in der Hölderlinstraße, Haßmersheim, sowie coronabedingt längere Abläufe bei der Sanierung von Leerstandswohnungen. Die Erlösschmälerungen betrugen 61.331,55 €, das sind 1,1 % (Vorjahr 1,1 %) der Grundmieten. Sie ergaben sich nahezu ausschließlich aus Leerstandszeiten infolge von Modernisierung und Renovierung sowie aus der erstmaligen Vermietung des Neubaus in Haßmersheim.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern verblieben 2021 auf niedrigem Niveau. Die Forderungsausfälle betrugen 2021 22.301,33 (0,41 % der Sollmieten), und die Forderungen aus Vermietung zum Jahresende vor Wertberichtigungen 45.173,47 € (0,83 % der Sollmieten).

Die Anzahl der Kündigungen erhöhte sich im Jahr 2021 auf 90 (Vorjahr 80). Bei 19 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 71 Mieter (Vorjahr 62) verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft belief sich im Jahr 2021 auf 6,5 %.

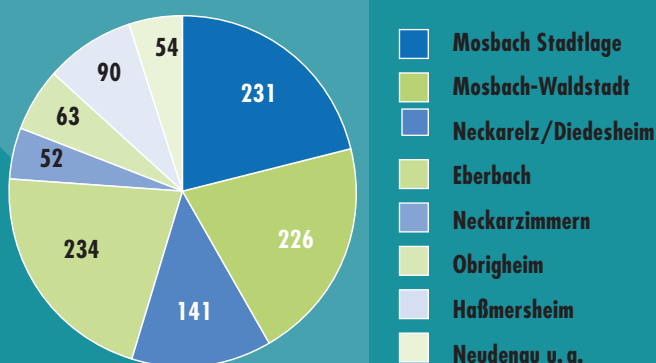
Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Fluktuationsrate %	7,1	7,1	6,9	6,6	5,9	6,5
Anzahl Wohnungswechsel	75	75	72	69	62	71

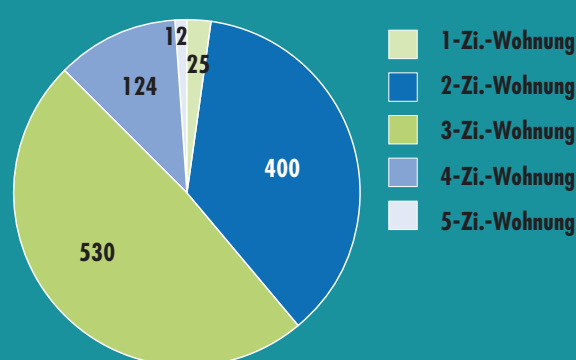
Im Jahre 2021 wurden 131 (Vorjahr 76) neue Mietverhältnisse begründet.

Die **Grundmieten** erhöhten sich 2021 in der Summe um rd. 259,1 T€. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen trugen hierzu mit ca. 4,5 T€, Mietanhebungen bei Anschluss- und Neuvermietung in Höhe von rd. 192,0 T€ und Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete mit 28,5 T€ bei. Hinzu kommt die ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen 2020. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2021 beträgt 5,94 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 4,9 %.

Wohnungsbestand



Anzahl der Zimmer





Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2021 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2020			Wohnungen 2021		
	Anzahl	%	€/qm	Anzahl	%	€/qm
- 5,49	430	41,0	5,12	361	33,1	5,12
5,50 – 5,99	299	28,5	5,72	277	25,4	5,71
6,00 – 6,49	215	20,5	6,15	252	23,1	6,18
6,50 –	104	10,0	6,94	201	18,4	7,53
	1.048	100,0	5,66	1.091	100,0	5,94

Zum 1. Februar 2021 erfolgte bei 80 Mietverhältnissen eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, 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 2021 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 im 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. Die Verträge haben eine Gültigkeit bis zum 31.12.2023.

Unabhängig aller Anstrengungen der Genossenschaft ist die Entwicklung der Betriebskosten jedoch hauptsächlich vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig.

Das Jahr 2021 zeigte im Vorjahresvergleich insbesondere in Liegenschaften mit Fernwärmeanschluss leicht gestiegene Heiz- und Warmwasserkosten. Für die mit Gas versorgten Objekte konnte eine größere Kostensteigerung aufgrund langfristiger Lieferverträge weitestgehend vermieden werden. Kostensteigernd wirkte sich sicherlich die ganzjährig vorhandene Pandemielage mit längeren Aufenthalten in den Wohnungen aus. Im Bereich der übrigen Betriebskosten ergaben sich Steigerungen im Wesentlichen aufgrund neu hinzugekommener Fremdreinigungen sowie allgemeiner Lohnsteigerungen für Dienstleister.

Betriebskosten

	2019 €/m²/Monat	2020 €/m²/Monat	2021 €/m²/Monat
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)			
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,72	0,71	0,76
Waldstadt (Fernwärme)	0,93	0,93	1,02
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,84	0,79	0,87
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,42	0,46	0,46
Waldstadt	0,42	0,46	0,46
Eberbach	0,63	0,67	0,67
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,71	0,76	0,84
Waldstadt	0,74	0,78	0,84
Eberbach	0,71	0,67	0,69
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,85	1,93	2,06
Waldstadt	2,09	2,17	2,32
Eberbach	2,18	2,13	2,23
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,23	0,23	0,22

Betriebskosten insgesamt (€/m²/Monat)			BK-Spiegel/DMB Bundesländer	
	Genossenschaftswohnungen			
Jahr	Mosbach	Waldstadt	Eberbach	Ost West
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	
2021	2,06	2,32	2,23	

Instandhaltung und Modernisierung

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

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.490,6
Grundrissänderungen, Bad- und Elektromodernisierungen	T€	516,3
Energetische Sanierung Schillerstraße 2 + 4, Eberbach	T€	725,9
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres und sonstiges	T€	146,9

Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betrugen pro qm Wohnfläche 39,77 € (Vorjahr 34,62 €).



Haus Schillerstraße 2+4, Eberbach, vor und nach der Sanierung

Rund 2,9 Millionen Euro flossen somit in die Bestandspflege, womit 53 % der gesamten Mieteinnahmen in Instandhaltungen und Modernisierungen reinvestiert werden.

Mit den Arbeiten zur umfassenden energetischen Sanierung der Schillerstraße 2 + 4 in Eberbach konnte coronabedingt erst zur Jahresmitte begonnen werden. Am Gebäude erfolgte die Abtrennung der bestehenden, vorgestellten Balkone, die nach Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems durch neue Balkone ersetzt wurden. Das Dach wurde vollständig saniert, die Kellerdecke gedämmt und sämtliche Fenster wurden durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Die Fertigstellung der Arbeiten erfolgte im Jahr 2022 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 damit 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.



Mit der Fassadensanierung im Spechtweg 5 + 7 tragen wir unserem Ziel der kontinuierlichen Wohnumfeldverbesserung in der Mosbacher Waldstadt Rechnung. Die bereits mit Vollwärmeschutz versehene Fassade wies erhebliche Verunreinigungen auf und erstrahlt nun in neuem Glanz.



Haus Spechtweg 5 + 7, Mosbach-Waldstadt

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 WIRSOL Aufdach 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. Im Gesamtjahr 2021 wurden über 700.000,00 kWh Strom produziert.

Klimaroadmap

Am 6. Dezember 2021 haben Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung die Erstellung einer Klimaroadmap für den Gesamtbestand des Unternehmens beschlossen. Ziel dieser Roadmap ist die Erfüllung der gesetzlichen Klimaziele durch die Analyse der Bestandsgebäude auf energetische Verbesserungsmöglichkeiten und die Ableitung einer Strategie zur Dekarbonisierung des Gesamtbestandes bis spätestens 2040. Das Familienheim Mosbach ist sich ihrer Pflicht zum Erhalt unserer lebenswerten Heimat bewusst. Zudem versprechen wir uns mit dieser Maßnahme langfristig den stetig steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser besser begegnen zu können. Aus den sicherlich notwendigen Investitionskosten sollen klare Vorteile in den jährlichen Verbrauchsabrechnungen für unsere Mieter resultieren. Natürlich können wir diesen Weg nicht alleine beschreiten, weshalb wir uns bereits jetzt in vertieften Abstimmungsgesprächen mit Städten, Gemeinden und Stadtwerken befinden.



Neubau Haßmersheim

Verwaltung Wohnungseigentum

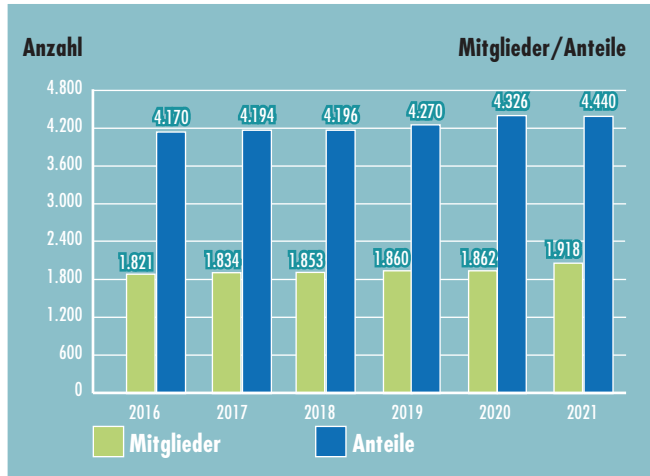
Am 31. Dezember 2021 war die Genossenschaft bei 14 Eigentümergemeinschaften mit 212 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Objekten befinden sich 48 Wohnungen und drei gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft. Für das Jahr 2022 erfolgte die Übergabe der Wohnungsverwaltung an einen externen Dienstleister, der im Namen der Genossenschaft die Wohnungseigentumsverwaltung übernimmt. Zum Jahresende 2022 ist die vollständige Einstellung aller Tätigkeiten im Bereich WEG-Verwaltung geplant.

Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2021 689.854,39 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 20.670,49 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2021 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.862	4.326
Zugang im Jahre 2021 durch		
Beitritt	106	218
Zeichnung weiterer Anteile		15
	1.968	4.559
Abgang im Jahre 2021 durch		
Kündigung	33	84
Tod	17	35
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.918	4.440



Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

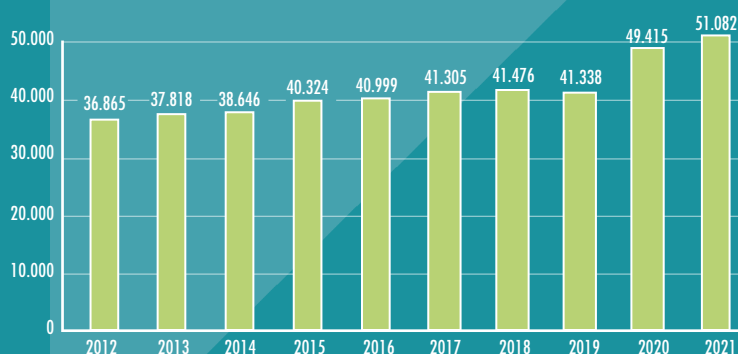
Die **Vermögenslage und -struktur** lässt sich zusammengefasst wie folgt darstellen:

	31.12.2020		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	49.415	90,9	51.082	93,1
Umlaufvermögen	4.896	9,0	3.771	6,8
Rechnungsabgrenzungsposten	30	0,1	19	0,1
Gesamtvermögen	54.341	100	54.872	100
Rückstellungen	1.601	2,9	1.700	3,1
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	31.563	58,1	32.442	59,1
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	4.737	8,7	3.196	5,8
Reinvermögen	16.440	30,3	17.534	32,0
Reinvermögen am Jahresanfang	15.227		16.440	
Vermögenszuwachs	1.213	8,0	1.094	6,7

Neben den Aktivierungen für Modernisierungen und Wohnungsumbauten von 1.389 T€ erhöhte sich das Anlagevermögen im Wesentlichen aufgrund der vorgenommenen Investitionen in den Neubau in Haßmersheim in Höhe von 2.140 T€. Abschreibungen erfolgten in Höhe von 1.785 T€. Im Umlaufvermögen ergab sich eine Erhöhung aufgrund stichtagsbedingter Forderungen aus Tilgungszuschüssen. Die Finanzierung der Investition in Haßmersheim erfolgte im Wesentlichen über Fördermittel der L-Bank sowie ergänzender Mittel der Sparkasse Neckartal-Odenwald. Unter Berücksichtigung der geleisteten Tilgungen erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um 879 T€. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss, die Eigenkapitalquote stieg auf 32,0 %.

Das **Kapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	692	1,3	708	1,3
Rücklagen	15.768	29,0	16.847	30,7
Rückstellungen	1.601	2,9	1.700	3,1
Fremdkapital	36.280	66,8	35.617	64,9
Gesamtkapital	54.341	100	54.872	100



Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2021 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

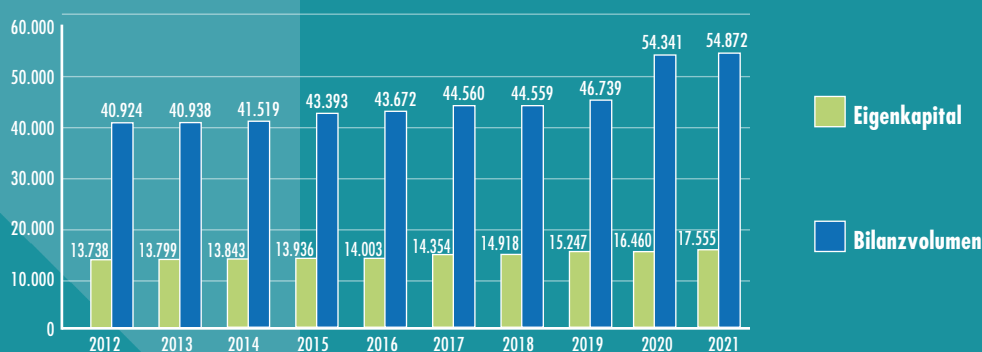
	2020	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.008	1.793	-215
Bauträgertätigkeit/ Immobilienverkäufe	264	522	+258
Betreuungstätigkeit	112	104	-8
Finanzwirtschaft	4	3	-1
Deckungsbeiträge	2.388	2.422	+34
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.326	1.442	+116
Betriebsergebnis	1.062	980	-82
Sonstiges Ergebnis	169	118	-51
Gesamtergebnis	1.231	1.098	-133
Körperschaftsteuer	0	0	+/-0
Jahresüberschuss	1.231	1.098	-133

Die Ertragssituation im Jahr 2021 zeigte sich im Vorjahresvergleich auf ähnlich hohem Niveau. Im Bereich Hausbewirtschaftung wurden erneut gestiegene Sollmieterträge durch deutlich angewachsene Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen überkompensiert. Der Anstieg im Bauträgerbereich resultierte im Wesentlichen aus den binnen Jahresfrist in die Bebauung übernommenen und fertig gestellten Häusern im Baugebiet Mittel, Mosbach. Bei den Personal- und Sachaufwendungen ergaben sich Steigerungen im Wesentlichen aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen. Der Ansatz des Wirtschaftsplans konnte erneut übertroffen werden.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen. Für Modernisierungen des Miethausbestandes und Neu- baumaßnahmen erfolgte die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln (Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Geldmarktmittel) in Höhe von 6.268 T€.

T€

Kapitalentwicklung



Organisation

Bereits im vergangenen Jahr wurde an dieser Stelle über den Wechsel unseres Vorstandsmitglieds Dr. Klaus-Dieter Roos vom Haupt- ins Nebenamt berichtet. Zum 31. August 2021 endete die Vorstandsbestellung. Seither wird das Unternehmen von den beiden Vorständen Jens Naser und Peter Maurus geleitet. An dieser Stelle soll Herrn Dr. Roos nochmals ausdrücklich für seine langjährige Tätigkeit für das Unternehmen gedankt werden. Er hat das Familienheim mit Tatkraft und Weitblick zu einem modernen und attraktiven Unternehmen geformt.

Am 4. Oktober fand die Mitgliederversammlung des Jahres 2021 trotz der strengen Corona-Auflagen wiederum im Kultur- und Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ statt. Aufsichtsrat und Vorstand wickelten 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. Aufsichtsrat Henning Schulz verlas den Bericht des vbw für die Jahresprüfung 2020 und konnte erläutern, dass es keine Beanstandungen hierin gab. Der ehemalige Aufsichtsrat Albrecht Streng stellte den Antrag auf Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, welchem die Mitgliederversammlung einstimmig folgte.

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Matthias Neureither stellte sich turnusmäßig zur Wiederwahl. Diese erfolgte einstimmig, so dass das Gremium in seiner derzeitigen Zusammensetzung verbleiben kann.



Vorstände Jens Naser (re.) und Peter Maurus

Ebenfalls coronabedingt mussten die üblichen Ehrungen unserer langjährigen Mieterinnen und Mieter entfallen. Den Jubilaren wurde schriftlich gedankt und Jubiläumsgeschenke überreicht. Insgesamt wurden 19 Mieterinnen und Mieter für 20-jähriges Wohnen, sechs für eine 30-jährige Wohndauer, fünf für 40 Jahre und zwei Bewohnerinnen und Bewohner für 50 Jahre ausgezeichnet.

Wir hoffen, die Mitgliederversammlung im Jahr 2022 wieder in gewohnter Manier als Präsenzveranstaltung mit anschließendem gemeinsamen Essen abhalten zu können. Diese ist bereits für den 10. Oktober 2022 terminiert.

Ausblick

Am 19. Januar 2022 feierte das Familienheim Mosbach ihr 75jähriges Bestehen. Der geplante Festgottesdienst mit anschließender Feier musste jedoch coronabedingt in den September 2022 verschoben werden. Die abwechslungsreiche Geschichte unseres Unternehmens haben wir in einer umfangreichen Festschrift dokumentiert. Diese kann auf unserer Homepage abgerufen oder in gedruckter Form in der Geschäftsstelle abgeholt werden. Die Recherchen zur Festschrift zeigten erneut, welch herausragende Bedeutung der Baugenossenschaft bei der wohnlichen Versorgung im Neckar-Odenwald-Kreis und darüber hinaus zukommt. Wir werden alles daran setzen, diesem Anspruch auch in den kommenden 75 Jahren gerecht zu werden.

Nachdem die vergangenen zwei Jahre mit Rekordergebnissen beendet werden konnten, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 ein niedrigeres, aber dennoch deutlich positives Jahresergebnis. Gründe hierfür sind der Einmaleffekt aus den in den Jahren 2020 und 2021 realisierten Gewinnen aus dem Bauträgergeschäft.

Mit dem Objekt Schillerstraße 6 + 8 richtet sich im Jahr 2022 unser Augenmerk für die energetische Modernisierung wieder nach Eberbach. Die dort erwarteten Gesamtkosten belaufen sich auf über 1,0 Mio. € und werden größtenteils durch zinsfreie KfW-Darlehen refinanziert. Das im Vorjahr modernisierte, baugleiche Nachbargebäude konnte trotz identischer Maßnahmen noch ca. 15 % günstiger umgebaut werden. Zur Vermeidung sozialer Härten haben wir jedoch auf die vollständige Weitergabe der Mehrkosten im Rahmen der modernisierungsbedingten Mieterhöhung verzichtet.

In der Mosbacher Waldstadt werden wir im Jahr 2022 am Haus Konrad-Adenauer-Straße 18 das Flachdach sanieren und die Gebäudehülle neu streichen. In gewohntem Maße wird darüber hinaus die Sanierung und Instandsetzung frei werdender Wohnungen vor der Neuvermietung vorangetrieben.

Baukostensteigerungen verbunden mit Materialknappheit und Handwerkermangel sind die Herausforderungen des Jahres 2022, denen sich auch unsere Genossenschaft nicht entziehen kann. Kostensteigerungen zwischen 15 und 20 % sind dabei keine Seltenheit. Gemeinsam mit den uns seit vielen Jahren verbundenen Handwerksunternehmen versuchen wir Lösungen zu finden, die Auswirkungen auf unsere Mietpreise möglichst gering zu halten. Dennoch sind auch wir gezwungen, diesen Entwicklungen bei Neu- und Wiedervermietungen sowie im Rahmen von allgemeinen Mieterhöhungen Rechnung zu tragen. Dabei wollen wir aber weiterhin unseren satzungsmäßigen Aufgaben nachkommen und die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum gewährleisten.

Zusätzlich zu den teils drastischen Baupreisentwicklungen sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft den dramatischen Entwicklungen am Energiemarkt

unterworfen. Preissteigerungen bei fossilen Energieträgern wie Gas und Öl sowie beim Strom lassen die Nebenkosten auf bislang unbekannte Höhen steigen. Ein Ende dieser Entwicklung ist momentan noch nicht abzusehen. Derzeit bestehen für einen Großteil unseres Bestandes noch Gas- und Stromlieferverträge bis Ende des Jahres 2023. Inwieweit diese vorzeitig ausgesetzt werden können, werden die weiteren Eskalationen im Bereich der Alarmstufen des Notfallplans Gas zeigen. Es zeigt sich jedoch erneut, dass die Strategie des Familienheim Mosbach, umfassend auf energetische Sanierungen zu setzen, goldrichtig war und den Mietern nun bares Geld spart. Mit Hilfe der bereits zuvor erwähnten Klimaroadmap werden wir diese Bestrebungen noch weiter intensivieren. Dennoch rufen wir an dieser Stelle alle Mieterinnen und Mieter dazu auf, das eigene Heiz- und Verbrauchsverhalten zu überprüfen. Jede gesparte Kilowattstunde macht sich bei der nächsten Betriebskostenabrechnung direkt im Geldbeutel bemerkbar.

Im Neubaubereich möchten wir trotz der vorgenannten Baupreisentwicklung in den kommenden Jahren aktiv bleiben. Neben kleineren Bauträgermaßnahmen befinden wir uns derzeit mit einer Nachbargemeinde in der Abstimmung für den Bau eines Objekts mit bis zu 35 Wohnungen und einer Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Erschwerend für die Planungen wirken sich die deutlichen Steigerungen der Darlehenszinsen aus. Waren zum Jahresende 2021 noch Abschlüsse unter 1,0 % möglich, so liegen die Zinsen für ein zehnjähriges Darlehen derzeit bereits bei rd. 3,0 %, Tendenz steigend. Der Wegfall bewährter Förderdarlehen durch die KfW zum Jahresbeginn trägt dabei einen weiteren Teil dazu bei, dass die von der Bundesregierung vorgegebenen Neubauquoten auf absehbare Zeit keinesfalls erreicht werden können. Trotz unseres sozialen Auftrags werden unsere zukünftigen Investitionen stark davon abhängen, ob eine Mindestwirtschaftlichkeit erreicht werden kann.

Leider wird die Entwicklung der Infrastruktur im ländlichen Raum von der Politik weiterhin nur unzureichend vorangetrieben. Öffentlicher Personennahverkehr, Ärzte- und Daseinsvorsorge sowie digitale Infrastruktur werden nicht in dem Maße gefördert, wie es erforderlich wäre, um das Wohnen auf dem Land deutlich attraktiver zu machen und somit auch den Druck auf den urbanen Wohnungsmarkt zu verringern. Das Familienheim Mosbach plant derzeit in Eigenverantwortung den Anschluss sämtlicher Liegenschaften an ein modernes Glasfasernetz. Dies soll für alle Objekte bis zum Jahr 2027 abgeschlossen sein. Wir leisten damit bereits jetzt unseren Beitrag für den dringend erforderlichen Ausbau der digitalen Infrastruktur und für eine langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Insgesamt sehen wir uns für die Herausforderungen der kommenden Jahre weiterhin gut aufgestellt. Trotz der vorgenannten Verschlechterungen der allgemeinen Rahmenbedingungen planen wir im Jahr 2022 mit einem positiven Ergebnis.

Schlussbemerkungen

Das Jahr 2021 stellte uns als zweites Pandemiejahr erneut vor große Herausforderungen. Auch wenn sich unsere Belegschaft, unsere Mitglieder und die Gesellschaft als Ganzes besser auf die Coronakrise eingestellt haben, bleibt der Wunsch nach einer Normalisierung der Verhältnisse. Leider ist aber auch für das Jahr 2022 mit einer Verschlechterung der Situation zum Herbst zu rechnen. Wir hoffen, dass umfassende Einschränkungen der persönlichen Freiheit nicht mehr im Maße der Vorjahre erforderlich werden.

An dieser Stelle soll der Dank an die Mitarbeiter der Genossenschaft daher im Vordergrund stehen. Die Einschränkungen und Belastungen der vergangenen Jahre konnten nur in einem guten und eingespielten Team überwunden werden.

Gleiches gilt für unsere langjährigen Partner aus Handwerk, Dienstleistung, Banken- und Versicherungswesen, Verbänden sowie den verantwortlichen Behörden. Wir danken allen Beteiligten und bringen unsere Hoffnung zum Ausdruck, auch weiterhin vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.

Auch das in der Vergangenheit stets vertrauensvolle Verhältnis zwischen Aufsichtsrat und Vorstand hatte im vergangenen Jahr weiterhin Bestand. Die notwendigen Beschlüsse fielen nach ausführlicher Information und konstruktiver Debatte ausnahmslos in breitem Konsens. Hierfür danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats.

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 Vergan-

genheit 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 2022 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 2022

Jens Naser

Peter Maurus

Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

2021 stellte die Genossenschaft und ihre Organe im zweiten Jahr der Coronapandemie vor große organisatorische und wirtschaftliche Herausforderungen. Mit dem Abschluss der größten Einzelinvestition der Unternehmensgeschichte in der Hölderlinstraße in Haßmersheim zeigte unser Unternehmen dennoch seine uneingeschränkte Leistungsfähigkeit. Der Aufsichtsrat ist stolz auf das umgesetzte Neubauprojekt, mit dem der auch in unserer Region herrschenden Wohnungsnot entgegen gewirkt werden soll. Auch im Bereich der Bestandsbewirtschaftung zeigen die vorgelegten Zahlen die hervorragende Arbeit aller Unternehmensteile. Der Aufsichtsrat wurde hiervon in vier Sitzungen ausführlich unterrichtet. Zudem erfolgte eine Sitzung des Prüfungsausschusses, bei der dessen Mitglieder durch stichprobenartig geführte Analysen keinen Anlass für Beanstandungen fanden. Den uns nach § 38 des Genossenschaftsgesetzes übertragenen Verpflichtungen konnten wir uneingeschränkt nachkommen. Über die Ergebnisse der Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 wurden wir in der Aufsichtsratsitzung am 13. Dezember 2021 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 4. Oktober 2021 abgehaltene Mitgliederversammlung konnte unter Einhaltung der Corona-Bestimmungen in Präsenz im Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ in Mosbach 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 Dividendenausschüttung erfolgte erneut in Höhe

von 3 %. Die durch den ehemaligen Aufsichtsrat des Familienheim Albrecht Streng beantragte Entlastung erfolgte einstimmig.

Ende August 2021 verabschiedeten wir unseren langjährigen Vorstand Dr. Klaus-Dieter Roos endgültig in den Ruhestand, nachdem er bereits im Dezember des Vorjahres vom Haupt- ins Nebenamt gewechselt war. Wir danken Herrn Dr. Roos an dieser Stelle nochmals für seine langjährige, stets zukunftsorientierte Arbeit zum Wohle unseres Unternehmens. Mit seinem Nachfolger Jens Naser, der gemeinsam mit Herrn Peter Maurus die Geschicke der Genossenschaft lenkt, sehen wir uns für die Zukunft sehr gut aufgestellt.

Gemeinsam mit den Mitgliedern und Beschäftigten der Genossenschaft freuen wir uns auf unser Jubiläumsjahr 2022. Das 75jährige Bestehen unseres Unternehmens bietet Anlass zur Freude und lässt uns mit Stolz auf unsere erfolgreiche Geschichte zurückblicken. Dennoch sind wir uns der vor uns liegenden Herausforderungen bewusst. Preissteigerungen im Bau- und Energiesektor, Handwerkerknappheit, steigende Zinsentwicklung und stetig verschärfte bürokratische Vorgaben sorgen für eine immer sorgfältigere Abwägung, welche Projekte von unserem Unternehmen verfolgt werden sollen. Wir sind jedoch überzeugt, dass der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter diesen Aufgaben gewachsen sind. Ihnen gilt neben den externen Partnern der Genossenschaft unser uneingeschränkter Dank für ihr tägliches Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Gemeinsam werden wir auch in Zukunft alles in unserer Macht stehende für den Erfolg der Baugenossenschaft unternehmen.

Mosbach, im Mai 2022

Thomas Flicker
Vorsitzender

Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

**Anhang
Jahresabschluss
2021**



Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		28.039,00	23.589,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.838.432,08		37.421.667,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.679.700,02		2.926.106,02
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	190.866,00		214.283,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.159,00		27.787,00
7. Anlagen im Bau	0,00	50.899.547,10	8.481.445,65
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		51.082.183,42	49.414.865,01
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	157.678,33		306.514,27
2. Bauvorbereitungskosten	128.236,51		108.236,51
3. Unfertige Leistungen	1.771.196,65		1.670.165,75
4. Andere Vorräte	46.798,24	2.103.909,73	47.725,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.173,47		17.815,99
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2.000,00		21.850,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.192,05		6.907,44
4. Sonstige Vermögensgegenstände	920.035,68	935.401,20	187.596,11
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		731.517,41	2.529.609,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.042,72	19.042,72	29.945,63
Bilanzsumme		54.872.054,48	54.341.232,27

Passivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.795,12		20.171,12
2. der verbleibenden Mitglieder	689.854,39	707.649,51	671.864,47
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 20.670,49 € (Vorjahr 20.924,41 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.002.000,00		1.882.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 120.000,00 € (Vorjahr 130.000,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	13.750.000,00	15.752.000,00	12.750.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr 300.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	116.352,84		35.632,57
2. Jahresüberschuss	1.098.633,59		1.230.656,95
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	120.000,00	1.094.986,43	130.000,00
Eigenkapital insgesamt		17.554.635,94	16.460.325,11
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.417.757,00		1.358.499,00
2. Sonstige Rückstellungen	282.700,00	1.700.457,00	242.400,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.468.399,16		31.588.912,58
2. Erhaltene Anzahlungen	1.997.434,00		1.911.259,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.141,53		36.585,32
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.127,35		1.383,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	340.269,02		1.854.113,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	76.662,67	34.900.033,73	122.494,16
davon aus Steuern 19.996,88 € (Vorjahr 19.938,28 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 18.491,66 € (Vorjahr 14.272,22 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		716.927,81	765.259,56
Bilanzsumme		54.872.054,48	54.341.232,27



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.134.626,61		6.849.847,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.120.427,90		3.393.108,82
c) aus Betreuungstätigkeit	47.819,50		49.569,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.874,16	9.409.748,17	117.325,83
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		121.030,90	-2.793.894,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		201.184,84	187.101,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.275.092,88		2.826.480,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.706.490,30		306.213,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.638,37	4.983.221,55	3.966,66
5. Rohergebnis		4.748.742,36	4.666.398,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	714.025,67		746.618,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	335.921,46	1.049.947,13	184.219,21
davon für Altersversorgung: 190.671,13 € (Vorjahr 36.598,89 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.795.877,87	1.657.044,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		303.783,48	331.011,35
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.114,10		2.086,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.114,10	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		366.594,04	382.794,72
davon Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen: 30.030,00 € (Vorjahr 37.462,00 €)			
12. Ergebnis nach Steuern		1.234.653,94	1.366.795,61
13. Sonstige Steuern		136.020,35	136.138,66
14. Jahresüberschuss		1.098.633,59	1.230.656,95
15. Gewinnvortrag		116.352,84	35.632,57
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		120.000,00	130.000,00
Bilanzgewinn		1.094.986,43	1.136.289,52

Anhang Jahresabschluss 2021

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 Restnutzungsdauermethode 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 31.12.2020 vorhandenen **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde planmäßig weitergeführt. 2021 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 Abzinsungsszinssatz von 1,87 % (Stand am Monatsende November 2021, 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 1,87 % beruht auf einem 10-Jahresdurchschnitt. Der Unterschiedsbetrag zu der Pensionsrückstellung, die auf dem alten Zinssatz von 1,35 % (7-Jahresdurchschnitt) basiert, beträgt 54.671,00 € (Vorjahr: 84.938,00 €). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von 36.000,00 € 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	9.173,47 (17.815,99)	166,75 (2.325,41)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2.000,00 (21.850,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.192,05 (6.907,44)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	920.035,68 (187.596,11)	0,00 (0,00)
	935.401,20	166,75
	(234.169,54)	(2.325,41)

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	32.468.399,16 (31.588.912,58)	1.911.832,77 (5.757.730,66)	30.556.566,39 (25.831.181,92)	22.455.829,29 (18.217.418,44)	32.468.399,16 (31.588.912,58)	Grundpfand rechte
Erhaltene Anzahlungen	1.997.434,00 (1.911.259,00)	1.997.434,00 (1.903.759,00)	0,00 (7.500,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.141,53 (36.585,32)	14.141,53 (36.585,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.127,35 (1.383,63)	3.127,35 (1.383,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	340.269,02 (1.854.113,91)	340.269,02 (1.854.113,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	76.662,67 (122.494,16)	75.675,00 (121.467,48)	987,67 (1.026,68)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	34.900.033,73 (35.514.748,60)	4.342.479,67 (9.675.040,00)	30.557.554,06 (25.839.708,60)	22.455.829,29 (18.217.418,44)	32.468.399,16 (31.588.912,58)	Grund- pfandrechte

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen in Höhe von 1.997.434,00 € Betriebskostenvorauszahlungen (Vj. 1.911.259,00 €) und in Höhe von 0,00 € Käuferanzahlungen (Vj. 7.500,00 €).



Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet eine Zahlung für Belegungsrechte in Höhe von ursprünglich 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 30.030,00 € (Vj. 37.462,00 €) 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.

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 1.264.572,95 €.

Mietkautionen werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem Treuhandkonto verwaltet. Die von den Mietern gezahlten Kationen einschließlich der verrechneten Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2021 auf 418.760,00 € (Vorjahr: 313.212,25 €).

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	2,5	2
	9,5	6

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäfts- anteile
Ende 2020	1.862	4.326
Zugang 2021	106	233
Abgang 2021	50	119
Ende 2021	1.918	4.440

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.989,92 € 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

Jens Nesor,
Geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft.
Peter Maurus,
nebenamtlicher Vorstand.
Dr. Klaus-Dieter Roos,
nebenamtlicher Vorstand (bis 31.08.2021).

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den
Bilanzgewinn 2021 von 1.094.986,43 € wie folgt zu
verwenden:

Ausschüttung von 3 %		
Dividende auf die dividendenbe- rechtigten Geschäftsguthaben	€	20.570,47
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	€	1.000.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	74.415,96
		€ 1.094.986,43

Mosbach, 31. Mai 2022

Der Vorstand

Nesor

Maurus



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

Träume brauchen Räume



Siedlungswerk Baden e.V. · Herrenstraße 56 · 76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 21212 · Fax 0721 / 21213
E-Mail: info@siedlungswerk-baden-ev.de · www.siedlungswerk-baden-ev.de

Gesamtherstellung: kreativköpfe GbR | www.kreativkoepfe.de