

Geschäftsbericht 2022

**Baugenossenschaft
Familienheim Mosbach eG**





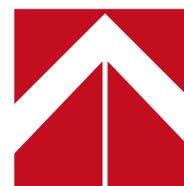


Inhalt

Informationen auf einen Blick	5
Bericht des Vorstandes	6
Vorbemerkung	6
Die Lage der Genossenschaft	6
Neubau- und Verkaufstätigkeit	7
Grundstücksbewirtschaftung	10
Miethausbewirtschaftung	10
Instandhaltung und Modernisierung	15
Nachhaltigkeitsbericht	17
Verwaltung Wohnungseigentum	18
Mitglieder	18
Wirtschaftliche Verhältnisse	19
Organisation und Jubiläum	21
Ausblick	22
Schlussbemerkungen	23
Bericht des Aufsichtsrates	24
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang Jahresabschluss 2022	31



Informationen auf einen Blick



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG

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 €

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Mitgliederstand	1.860	1.862	1.918	1.947
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.270	4.326	4.440	4.516
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.287	4.300	4.349	4.349
	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	46.739	54.341	54.872	53.436
Anlagevermögen	41.338	49.415	51.082	50.140
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.401	4.926	3.790	3.296
Geschäftsguthaben	689	692	708	719
Rücklagen	14.202	14.632	15.752	16.892
Rückstellungen	1.653	1.601	1.700	1.508
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	29.839	36.280	35.617	33.056
Jahresüberschuss	341	1.231	1.099	1.327
Bilanzgewinn	396	1.136	1.095	1.261



Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2022 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 § 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 2022 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 2022 erfüllt. Sie erreichte ein sehr gutes positives Ergebnis, weit besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen betragen über 11,0 Millionen €.

Die **wohnungswirtschaftlichen Leistungen** im Geschäftsjahr 2022 lassen sich wie folgt darstellen:

	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	8.545	2.140	33
Modernisierungen	1.156	1.389	1.112
Verkauf Bestandswohnungen	0	192	375
Instandhaltungen	1.173	1.491	1.437
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	6.913	7.203	7.634
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	3.393	2.120	284
Sonstige Tätigkeiten			
Umsatzerlöse	167	155	142
Gesamtleistung	21.347	14.690	11.017





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	

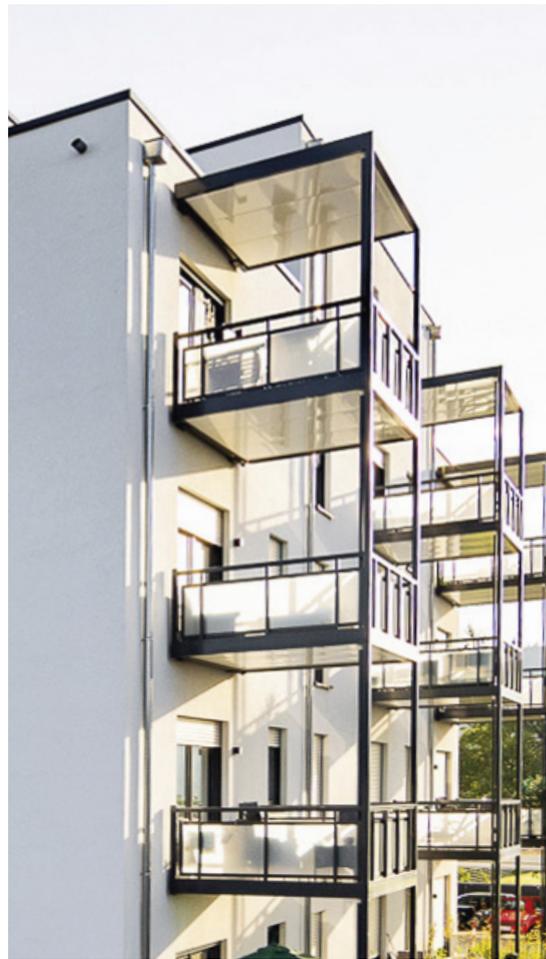
Neckarzimmern	52	44	
Neudenu	18	183	5
Neckar- bischofsheim	14	8	
Obrigheim	63	56	1
Oberdielbach		11	
Rittersbach		2	
Robern		2	
Schefflenz		3	1
Schollbrunn		12	
Stein		31	1
Strümpfelbrunn		147	2
Trienz		2	2
Untereisesheim	30	23	
Wagenschwend		3	
Zwingenberg u.a.		9	2
	1.225	2.964	160

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



Neubau- und Verkaufstätigkeit

Nachdem im Vorjahr die Fertigstellung der 44 Mietwohnungen in der Hölderlinstraße 5/5a in Haßmersheim erfolgte, kam die Bautätigkeit der Genossenschaft im Geschäftsjahr vollständig zum Erliegen. Begründet ist dies in den stark gestiegenen Baukosten, die verbunden mit Material- und Handwerkerknappheit wirtschaftliches Bauen nahezu unmöglich machten. Zudem konnten Verhandlungen mit umliegenden Gemeinden über den Ankauf von Grundstücken nicht zu einem positiven Abschluss geführt werden.



Außenansicht Haßmersheim



Daher erfolgte 2022 lediglich der Verkauf zweier Wohnungen aus in früheren Jahren durchgeführten Bauträgermaßnahmen.

Zudem trennte sich die Genossenschaft in Abstimmung mit der Partnergenossenschaft Familienheim Heidelberg von dem in gemeinschaftlichem Besitz befindlichen Grundstück Richard-Schirrmann-Straße in Eberbach. Auf dem Gelände der ehemaligen Eberbacher Jugendherberge konnte seinerzeit keine Mehrheit im Gemeinderat für eine Bebauung mit bezahlbaren Reihenhäusern gefunden werden, die dort aus unserer Sicht dringend benötigt werden. 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.

Weiter fortgeschritten zeigte sich ein Projekt in Neckarmühlbach, bei dem die Genossenschaft gemeinsam mit der HFL Bausystem, Holcim und der Gemeinde Haßmersheim ein innovatives Holzbau-Projekt entwickelt. Auf dem Grundstück einer ehemaligen Polsterfabrik soll barrierefreier Geschosswohnungsbau entstehen. Der von Herbert Groschup, Gründer der HFL Bausystem, erfundene Holz-Beton-Stein ist dabei Grundlage für ein innovatives, ressourcenschonendes und emissionsarmes Bauvorhaben, welches durch das Land Baden-Württemberg mit über 400.000,00 € gefördert wird. Gemeinsam mit Karl-Heinz Graner als Vertreter der Gemeinde Haßmersheim und Herbert Groschup konnten wir am 30. März 2022 den Zuwendungsbescheid aus der Holzbau Offensive Baden-Württemberg von Minister Peter Hauk entgegennehmen.



Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2022 wie folgt:

Neckarbischofsheim	1.392 qm
--------------------	----------

Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2022 beträgt der **genossenschaftseigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.089	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 (16,3 %) unterliegen der Mietpreisbindung.

Die Altersstruktur der Wohnungen ergibt sich wie folgt:

Baujahr bis 1960	373 Wohnungen	34,3 %
Baujahr 1961 bis 1980	515 Wohnungen	47,3 %
Baujahr 1981 bis 1990	57 Wohnungen	5,2 %
Baujahr ab 1991	144 Wohnungen	13,2 %

Von den bis 1990 erstellten 945 Wohnungen wurden 734 Wohnungen (77,7 %) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 288 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 95,2 % der Wohnungen haben nunmehr einen Balkon oder eine Terrasse.

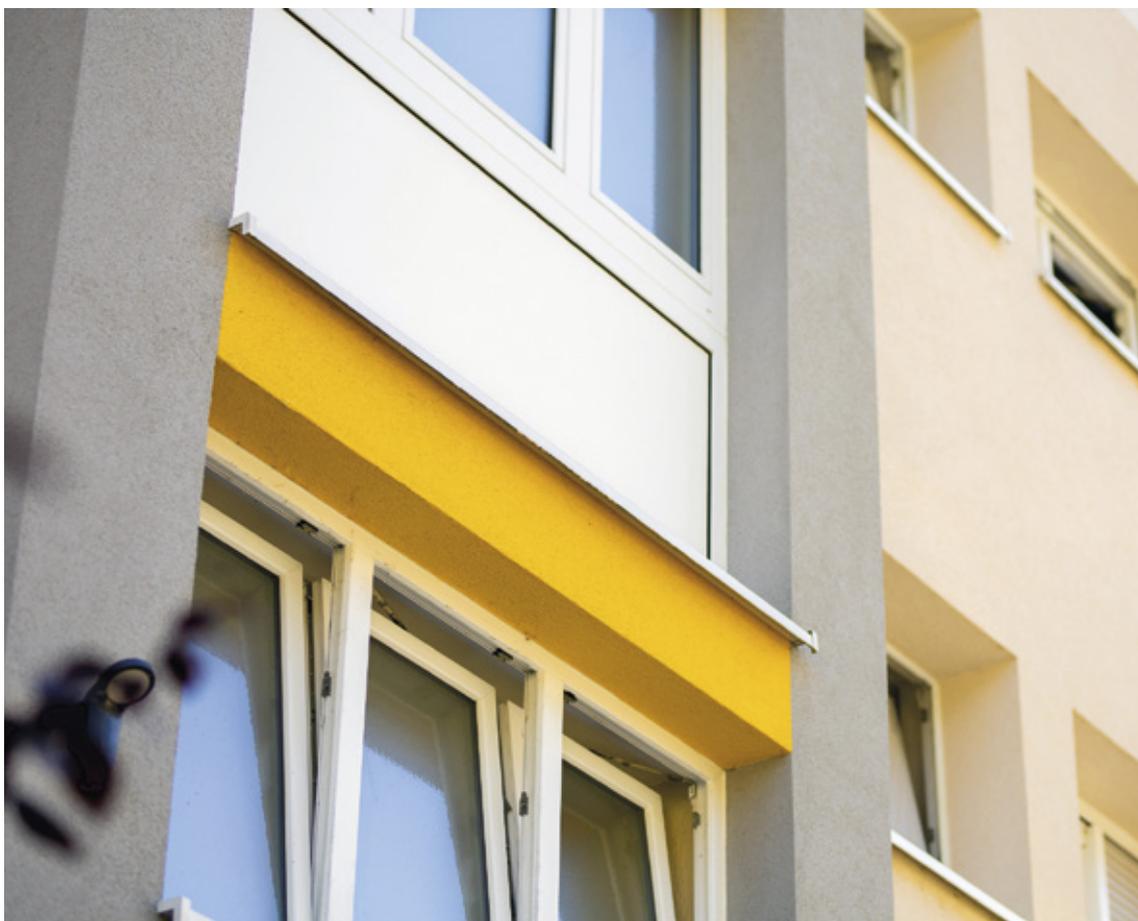
Nach den einzelnen **Standorten** und nach der **Art der Beheizung** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

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		79	154			233
Neckarzimmern	52					52
Obrigheim		46			17	63
Haßmersheim		46		44		90
Neckar- bischofsheim		6				6
Neudenau		19				19
Untereisesheim		22		6		28
Insgesamt	52	590	380	50	17	1.089
Prozentual	4,8	54,2	34,9	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	110	88	27	1
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	123	2	30	58	28	5
Diedesheim	18		4	11	3	
Eberbach	233	2	120	96	15	
Neckarzimmern	52		7	29	11	5
Obrigheim	63	4	24	28	7	
Haßmersheim	90		36	44	10	
Neckarbischofsheim	6		6			
Neudenau	19	2	9	7	1	
Untereisesheim	28		12	11	4	1
Insgesamt	1.089	25	405	524	123	12
Prozentual	100,0	2,3	37,2	48,1	11,3	1,1
Wohnfläche qm	72.236	967	21.375	37.501	11.100	1.293
Prozentual	100,0	1,3	29,6	51,9	15,4	1,8



Die Leerstandszeiten verringerten sich auf 0,8 % (Vorjahr 1,2 %) der Vermietungszeit von 1.089,5 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Die Erlösschmälerungen betragen 49.522,88 €, das sind 0,9 % (Vorjahr 1,1 %) der Grundmieten. Sie ergaben sich nahezu ausschließlich aus Leerstandszeiten infolge von Modernisierung und Renovierung sowie aus dem Verkauf zweier Einheiten.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern verblieben 2022 auf niedrigem Niveau. Die Forderungsausfälle betragen 29.547,17 (0,51 % der Sollmieten), und die Forderungen aus Vermietung zum Jahresende vor Wertberichtigungen 29.726,01 € (0,51 % der Sollmieten). Die Anzahl der Kündigungen erhöhte sich im Jahr 2022 auf 91 (Vorjahr 90). Bei 11 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 80 Mieter (Vorjahr 71) verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft belief sich im Jahr 2022 auf 7,3 %.

Im Jahre 2022 wurden 92 (Vorjahr 131) neue Mietverhältnisse begründet.

Die **Grundmieten** erhöhten sich 2022 in der Summe um rd. 344,4 T€. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen trugen hierzu mit ca. 3,9 T€, Mietanhebungen bei Anschluss- und Neuvermietung in Höhe von rd. 29,9 T€ und Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete mit 33,7 T€ bei. Der 2021 erfolgte Bezug des Neubaus Hölderlinstraße 5/5a wirkte sich ganzjährig mit 225,1 T€ aus. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2022 beträgt 6,08 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 2,4 %.



Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fluktuationsrate %	7,1	6,9	6,6	5,9	6,5	7,3
Anzahl Wohnungswechsel	75	72	69	62	71	80



Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2022 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2021			Wohnungen 2022		
	Anzahl	%	€/qm	Anzahl	%	€/qm
- 5,49	361	33,1	5,12	307	28,2	5,12
5,50 – 5,99	277	25,4	5,71	224	20,6	5,71
6,00 – 6.49	252	23,1	6,18	276	25,3	6,20
6,50 –	201	18,4	7,53	282	25,9	7,37
	1.091	100,0	5,94	1.089	100,0	6,08

Zum 1. Januar 2022 erfolgte bei 83 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 2022 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.



*Häuser Schillerstraße 6+8,
Eberbach, nach der Sanierung*

Selten waren die Betriebskosten und dabei vor allem die Kosten der Wärmeerzeugung breiter diskutiert als im Jahr 2022. Mit Ausbruch des Krieges zwischen der Ukraine und Russland schnellten die Preise für Gas und auch andere Energieträger in bislang ungeahnte Höhen. Durch den Abschluss langfristiger Lieferverträge bis 31.12.2023 konnten wir unsere Mitglieder in den mit Gas versorgten Gebäuden vor den Kostensteigerungen schützen. Bei Fernwärme ergaben sich leichte Steigerungen im Arbeitspreis, die durch gesunkene Gesamtverbräuche kompensiert wurden. Bei beiden Energieträgern kamen den Bewohnern zusätzlich noch die Dezemberhilfen des Bundes zugute, die wir im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für 2022 vollständig weitergeben. Bei Öl konnte durch eine kluge Einkaufspolitik eine übermäßige Erhöhung vermieden werden.

Auch bei den sonstigen Betriebskosten erfolgte keine Weitergabe der übermäßigen Inflation des Jahres 2022 an die Mieter. Langfristige Partnerschaften sorgen hier zumindest kurzfristig für Stabilität.

Mittel- bis langfristig wird jedoch kein Weg daran vorbeiführen, dass auch unsere Mieter stark vom

Anstieg der Nebenkosten betroffen sein werden. Bei den Gaspreisen ist bereits jetzt eine Verdopplung des Bezugspreises ab 2024 abzusehen.

Neben den Maßnahmen der Genossenschaft zur energetischen Sanierung des Bestandes bleibt die Entwicklung der Betriebskosten hauptsächlich vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig, weshalb wir nochmals eindringlich an alle Mieter appellieren, das eigene Verbrauchsverhalten zu überdenken.



	2020 €/m ² /Monat	2021 €/m ² /Monat	2022 €/m ² /Monat
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)			
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,71	0,76	0,59
Waldstadt (Fernwärme)	0,93	1,02	1,04
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,79	0,87	0,76
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,46	0,46	0,45
Waldstadt	0,46	0,46	0,45
Eberbach	0,67	0,67	0,62
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,76	0,84	0,80
Waldstadt	0,78	0,84	0,78
Eberbach	0,67	0,69	0,68
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,93	2,06	1,84
Waldstadt	2,17	2,32	2,27
Eberbach	2,13	2,23	2,06
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,23	0,22	0,22



Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** des Wohnungsbestandes wurden mehr als 2,5 Millionen Euro (Vorjahr 2,9 Millionen Euro) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.436,8
Grundrissänderungen, Bad- und Elektromodernisierungen	T€	637,5
Energetische Sanierung Schillerstraße 6+8, Eberbach	T€	466,4
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres	T€	8,2

Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betragen pro qm Wohnfläche 35,27 € (Vorjahr 39,77 €).

Mehr als 2,5 Millionen Euro flossen somit in die Bestandspflege, womit 44 % der gesamten Mietein-

nahmen in Instandhaltungen und Modernisierungen reinvestiert werden.

Mit den Arbeiten zur umfassenden energetischen Sanierung der Schillerstraße 6 + 8 in Eberbach wurde zur Jahresmitte begonnen. 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 Kunststoffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Eine neue Heizungsanlage vervollständigte das Maßnahmenpaket. Die Fertigstellung der Arbeiten erfolgte im Jahr 2023 mit der Neugestaltung der Außenanlage.

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.



Häuser Schillerstraße 6+8, Eberbach, nach der Sanierung

Undichtigkeiten am Flachdach des Hauses Konrad-Adenauer-Straße 18, Mosbach-Waldstadt, zwangen die Genossenschaft zu umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, um das weitere Eindringen von Feuchtigkeit in die Gebäudesubstanz zu verhindern. Diese vorgezogenen Maßnahmen werden 2023 und 2024 in der vollständigen energetischen Sanierung des Objekts Tarunstraße 11 + 13, Konrad-Adenauer-Straße 18 – 26 aufgegriffen und fortgesetzt. Neben der Sanierung aller Flachdächer, der Dämmung der Kellerdecke und der Ertüchtigung der Heizungs- und Wasserversorgung erhalten alle Wohnungen neue Fenster. In die Gesamtmaßnahme werden wir voraussichtlich 1,9 Millionen Euro investieren.



Haus Konrad-Adenauer-Straße 18

Nachhaltigkeitsbericht

Unsere Genossenschaft hat sich schon seit ihrer Gründung dem Schutz unserer heimischen Umwelt und dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen verschrieben. Die in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführten kontinuierlichen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung unseres Bestandes bezeugen dies eindrucksvoll. Durch neue gesetzliche Vorgaben sind wir verpflichtet, die Klimaneutralität unseres Bestandes bis zum Jahr 2040 zu erreichen. Bereits 2021 beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand die Aufstellung einer Klimaroadmap gemeinsam mit dem Stuttgarter Unternehmen *eco2nomy*. Diese stellt unseren Fahrplan zur Erreichung der Klimaziele bis zum Jahr 2040 dar.

2022 erfolgte zunächst die Bestandsaufnahme aller energetischen Faktoren des Gesamtbestandes, woraufhin im Frühjahr 2023 bei einer außerordentlichen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand die erforderlichen Maßnahmen sowie die zeitliche Priorisierung beschlossen wurden.

Als Ergebnis der Portfolioanalyse können wir festhalten, dass in der Vergangenheit bereits viele wichtige Maßnahmen zur CO₂-Vermeidung im Bestand unternommen wurden und wir mit dem auf unseren Dächern erzeugten Strom einen beträchtlichen Teil unseres Gesamtenergiebedarfs kompensieren können. Dennoch bleibt nach Festlegung der energetischen Ziele ein Investitionsbedarf von über 40 Millionen Euro. Diesen in den verbleibenden 17 Jahren zu stemmen, wird eine Mammutaufgabe, die die Genossenschaft vor bislang noch nie dagewesene finanzielle und personelle Herausforderungen stellt.

Als bedauerlich empfinden wir es, dass die Politik den gehobenen Anforderungen keine ebenso umfangreiche Förderung folgen lässt. Die bestehenden Fördertöpfe sind bereits vollständig ausgeschöpft und neue, verbesserte Angebote sind derzeit nicht in Sicht. Dies bedeutet aber leider auch, dass die entstehenden Kosten im Rahmen von Modernisierungsmieterhöhungen stärker als bisher an die Mieter weitergegeben werden müssen – immer in der Hoffnung, dass dies durch sinkende Kosten im Bereich Heizung

und Warmwasser wieder kompensiert werden kann. Neben den üblichen Maßnahmen zur Gebäudesanierung werden wir auch verstärkt auf systemische Eingriffe in Heizung und Warmwassererzeugung setzen, um diese weiter zu optimieren. Hierzu wurde bereits im Herbst 2022 ein Vertrag mit der Paul Tech AG geschlossen, die unseren Gesamtbestand mit intelligenten Strangregulierungsventilen ausstatten wird. Dies soll nicht nur die Vorgaben für einen ständigen hydraulischen Abgleich erfüllen und somit den Energieverbrauch deutlich reduzieren, sondern ermöglicht uns auch die Überwachung des Heizsystems aus der Ferne, um bestehende Probleme und auftretende Defekte frühzeitig zu erkennen.

Erfreulich ist, dass auch unsere Mieter ihren Beitrag zur Energieeinsparung leisten. So konnte in den Heizperioden 2022 der Energieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um über 15 % reduziert werden.

Ein elementarer Bestandteil unserer Klimastrategie sind die teils eigenen, teils durch unser Tochterunternehmen Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH errichteten Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern. Leider wurde das bislang bestehende Mieterstrommodell durch den Düsseldorfer Ökostrom-Anbieter Naturstrom zum 31.12.2022 aufgekündigt. Somit partizipieren unsere Mieter derzeit nicht am günstigen Strom vom eigenen Dach. Wir befinden uns momentan auf der Suche nach einem Nachfolger und hoffen, bald wieder ein solches Modell anbieten zu können.

Den Weg zur Klimaneutralität können wir nicht alleine beschreiten, weshalb wir uns bereits jetzt in vertieften Abstimmungsgesprächen mit Städten, Gemeinden und Stadtwerken befinden, um gemeinsam Lösungen für eine klimafreundliche, aber weiterhin bezahlbare Energieversorgung zu finden.



Verwaltung Wohnungseigentum

Zum Jahresende 2022 gab unsere Genossenschaft die Verwaltung der verbliebenen elf Eigentümergemeinschaften an unterschiedliche Drittverwalter ab. Somit werden auch unsere eigenen 45 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten zukünftig von externen Verwaltern betreut. In Hinblick auf die Anzahl der von uns verwalteten Einheiten, die rechtlichen Anforderungen und steigende Personal- und Sachaufwendungen war eine wirtschaftliche Betreuung nicht mehr gegeben, weshalb dieser Tätigkeitsbereich nun endgültig eingestellt wurde.

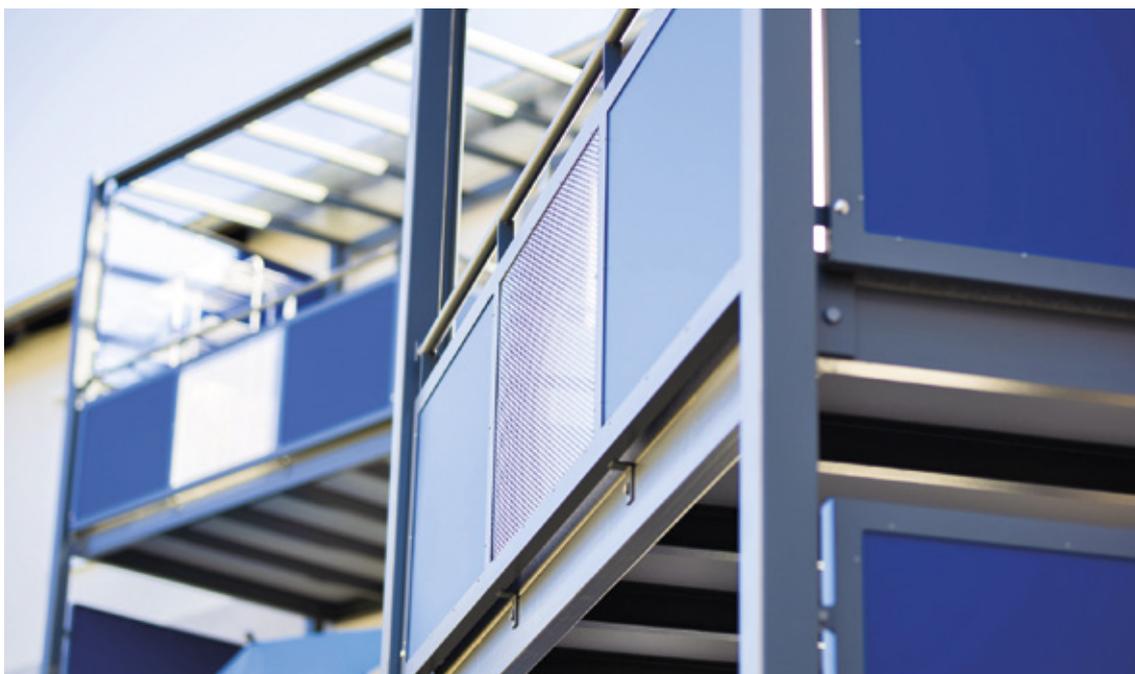
Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2022 702.128,83 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 21.522,22 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2022 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.918	4.440
Zugang im Jahre 2022 durch		
Beitritt	91	186
Zeichnung weiterer Anteile		25
	2.009	4.651
Abgang im Jahre 2022 durch		
Kündigung	33	70
Ausschluss	6	13
Tod	23	52
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.947	4.516



Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	50.140	93,8	51.082	93,1
Umlaufvermögen	3.286	6,1	3.771	6,8
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,1	19	0,1
Gesamtvermögen	53.436	100	54.872	100
Rückstellungen	1.508	2,8	1.700	3,1
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	29.842	55,8	32.442	59,1
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	3.235	6,1	3.196	5,8
Reinvermögen	18.851	35,3	17.534	32,0
Reinvermögen am Jahresanfang	17.534		16.440	
Vermögenszuwachs	1.317	7,5	1.094	6,7

Das Anlagevermögen verminderte sich im Wesentlichen aufgrund der die Aktivierungen übersteigenden Abschreibungen sowie eines Grundstücksverkaufs in der Richard-Schirrmann-Straße in Eberbach. Es prägt jedoch mit 93,8 % der Bilanzsumme weiterhin die Vermögenslage unseres Unternehmens.

Im Umlaufvermögen kam es zu einer planmäßigen Reduktion stichtagsbedingter Forderungen.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten konnten aufgrund eines KfW-Tilgungszuschusses, der planmäßigen Tilgungen sowie der Rückzahlung von ausgelaufenen Darlehen deutlich reduziert werden. Der durchschnittliche Zinssatz lag bei 0,99 %.

Außerhalb kurzfristiger Mittel erfolgten Darlehensneuaufnahmen nur über zinsgünstige Modernisierungsdarlehen der L-Bank.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss, die Eigenkapitalquote stieg auf 35,3 %.

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	719	1,3	708	1,3
Rücklagen	18.153	34,0	16.847	30,7
Rückstellungen	1.508	2,8	1.700	3,1
Fremdkapital	33.056	61,9	35.617	64,9
Gesamtkapital	53.436	100	54.872	100



Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2022 wie folgt zum Gesamtergebnis bei:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.169	1.793	+376
Bauträgertätigkeit/ Immobilienverkäufe	311	522	-211
Sonstige Leistungen	54	104	-50
Finanzwirtschaft	4	3	+1
Deckungsbeiträge	2.538	2.422	+116
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.415	1.442	-27
Betriebsergebnis	1.123	980	+143
Sonstiges Ergebnis	204	118	+86
Gesamtergebnis	1.327	1.098	+229
Körperschaftsteuer	0	0	+/-0
Jahresüberschuss	1.327	1.098	+229

Die Ertragsituation im Jahr 2022 zeigte sich im Vorjahresvergleich auf nochmals höherem Niveau. Im Bereich Hausbewirtschaftung verbesserte sich das Ergebnis durch erneut gestiegene Sollmieten und leicht gesunkene Instandhaltungsaufwendungen bei gesteigerten Abschreibungen.

2022 war die Genossenschaft nicht als Bauträger aktiv. Die Erträge ergaben sich ausschließlich aus Bestandsverkäufen.

Die sonstigen Leistungen betreffen unter anderem Zahlungen aus Dachmieten für Funkantennen und sonstige Aufwandsentschädigungen.

Das sonstige Ergebnis wird geprägt von zahlungsunwirksamen Auflösungen von Pensionsrückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten.

Der Ansatz des Wirtschaftsplans konnte erneut übertroffen werden. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen.



Peter Stammer (2. v. li.) überreichte die Ehrenplakette des vbw

Organisation und Jubiläum

Mit einem Dankgottesdienst am 15. September 2022 in der St. Cäcilia Kirche in Mosbach und anschließender Feier in der Brasserie der Alten Mälzerei konnten wir unserem 75-jährigen Firmenjubiläum einen würdigen Rahmen verleihen. Besonders gefreut hat uns, dass mit Weihbischof Dr. Dr. Christian Würtz einer der hochrangigsten Würdenträger des Erzbistums Freiburg den von Pfarrer Dr. Stefan Rencsik konzipierten Gottesdienst zelebrierte. Die vom stellvertretenden Verbandsvorsitzenden Peter Stammer überreichte Ehrenplakette des vbw rundete die gelungene Veranstaltung würdevoll ab. (Foto siehe Seite 20).

Alle Details unserer ereignisreichen Unternehmensgeschichte können der federführend durch unseren ehemaligen Vorstand Dr. Klaus-Dieter Roos erstellten Festschrift entnommen werden. Sie ist auf unserer Homepage abrufbar oder kann in gedruckter Form in unserer Geschäftsstelle abgeholt werden. In ihr zeigt sich erneut, welche herausragende Bedeutung der Baugenossenschaft bei der wohnlichen Versorgung im Neckar-Odenwald-Kreis und darüber hinaus zukommt. Wir werden alles daransetzen, diesem Anspruch auch in den kommenden 75 Jahren gerecht zu werden.

Am 10. Oktober fand die Mitgliederversammlung des Jahres 2022 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 2021 und

konnte erläutern, dass es keine Beanstandungen hierin gab. Der ehemalige Vorstand Horst J. Müller stellte den Antrag auf Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, welchem die Mitgliederversammlung einstimmig folgte.

In einem weiteren Beschluss stimmte die Mitgliederversammlung für die Erhöhung der Aufsichtsratsmandate von vier auf fünf Personen. Mit Rechtsanwältin Sabine Weihe konnte diese Position auch umgehend mit großer fachlicher Kompetenz und persönlichem Engagement besetzt werden. Zur Wiederwahl stellten sich unsere langjährigen Aufsichtsräte Manfred Deschner und Henning Schulz. Alle Aufsichtsräte wurden einstimmig gewählt.

Erstmalig seit Beginn der Corona-Pandemie konnten die Ehrungen unserer langjährigen Mieterinnen und Mieter wieder persönlich durchgeführt werden. Den Jubilaren wurde mit einer Urkunde gedankt und Jubiläumsgeschenke überreicht. Insgesamt wurden 24 Mieterinnen und Mieter für 20-jähriges Wohnen, sieben für eine 30-jährige Wohndauer, acht für 40 Jahre und drei Bewohnerinnen und Bewohner für 50 Jahre ausgezeichnet. Den Abend beendeten wir mit der gewohnten Tradition des gemeinsamen Abendessens.

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2023 ist für den 9. Oktober 2023 terminiert.

Nach 46 Jahren Treue zum Unternehmen verabschiedeten wir am 30. April 2022 Gabriele Matter in den wohlverdienten Ruhestand. Frau Matter, die unsere Genossenschaft in unterschiedlichen Positionen seit 1976 begleitete, war zuletzt in der Mietabteilung tätig. Mit ihr verlieren wir einen beinahe unersetzlichen Erfahrungsschatz, eine engagierte Mitarbeiterin und eine beliebte Kollegin. Wir wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.

Bereits am 1. Januar 2022 konnten wir mit Nicole Burkert eine Nachfolgelösung für die Mietabteilung finden. Frau Burkert hat sich bereits hervorragend integriert und wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.



Ausblick

Nachdem die vergangenen drei Jahre mit Rekordergebnissen beendet werden konnten, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 ein niedrigeres, aber dennoch deutlich positives Jahresergebnis. Diese Mittel werden wir dringend benötigen, um die geplanten Maßnahmen in Instandhaltung und Modernisierung umsetzen zu können.

Mit dem Haus Gebhard in der Mosbacher Waldstadt werden wir im Jahr 2023 eines unserer größten, aufgrund der aufwendigen Fassadenstruktur aber auch eines unserer kompliziertesten Gebäude in die energetische Sanierung nehmen. Die Maßnahme wird sich bis ins Spätjahr 2024 erstrecken. Im ersten Bauabschnitt werden wir in der Konrad-Adenauer-Straße 18-26 die Flachdächer sanieren, die Fenster tauschen, die Kellerdecken dämmen und die Rohrleitungssysteme im Heizraum erneuern. Selbiges erfolgt dann im zweiten Bauabschnitt für die Tarunstraße 11+13. Die Gesamtmaßnahme wird dabei bis zu 1,9 Mio. € kosten und größtenteils durch zinsfreie Mittel der L-Bank sowie BAFA-Zuschüsse finanziert. Zur Vermeidung sozialer Härten haben wir auf die vollständige Weitergabe der Kosten im Rahmen der modernisierungsbedingten Mieterhöhung verzichtet.

Die Vereinbarkeit energetischer Anforderungen und Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist eine der größten Herausforderungen der nächsten Jahre. Baukostensteigerungen verbunden mit Materialknappheit und Handwerkerangel begleiten uns weiterhin. 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.

Bereits zuvor erwähnt haben wir die drastischen Entwicklungen am Energiemarkt. Unsere Mieter werden diese aufgrund unserer klugen Vertrags- und Einkaufspolitik größtenteils erst 2024 zu spüren bekommen. Dann jedoch leider mit großer Härte. Eine Verdopplung der Heizkosten ist denkbar. Deshalb 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.

Trotz weiter eingetrübter Rahmenbedingungen versuchen wir auch im Bereich des Neubaus aktiv zu bleiben. Bereits zuvor erwähnt wurde ein weit fortgeschrittenes Projekt in Neckarmühlbach. Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit dem Erwerb weiterer Grundstücke in den Nachbargemeinden Mosbachs. Eine Investitionsentscheidung kann jedoch nur bei gegebener Wirtschaftlichkeit positiv beantwortet werden.

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 hat im Frühjahr 2023 in Eigenverantwortung den Anschluss sämtlicher Liegenschaften an ein modernes Glasfasernetz beauftragt. 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.



Schlussbemerkungen

Nach mehr als zwei Jahren einer globalen Pandemie und dem nahtlosen Übergang in einen Krieg im Osten Europas, dessen Folgen weltweit spürbar sind, könnten die Herausforderungen für unsere Genossenschaft nicht größer sein. Inflation, Klimawandel, Fachkräftemangel, Zinsanstieg und fehlende Investitionshilfen stellen die Hürden auf dem Weg zur Sicherstellung unseres Angebots an bezahlbarem Wohnraum dar. Bewältigen können wir diese nur, wenn die Organe unserer Genossenschaft, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch unsere externen Partner weiterhin an einem Strang ziehen und die gleichen Ziele verfolgen.

An dieser Stelle soll deshalb der Dank an die Kolleginnen und Kollegen der Genossenschaft 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.

Das Siedlungswerk Baden e.V. bietet ein gut funktionierendes Netzwerk für Austausch, Informationsvermittlung, kritische Diskussion, vor allem aber auch freundschaftliche Unterstützung und Hilfestellung. Dies gilt bei allen Fragen der Wohnungswirtschaft, die in unterschiedlicher Ausprägung in Stadt und Land, in Groß- und Kleinstädten oder auch in großen, mittleren und kleinen Genosschaften auftreten. Unser Unternehmen fühlt sich in diesem Verbund nach wie vor geborgen und wird weiterhin am Erhalt und der Weiterentwicklung des Siedlungswerks Baden nach Kräften mitwirken.

Dasselbe Engagement werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Aufsichtsrat und der Vorstand unserer Genossenschaft an den Tag legen, um auch zukünftig alle Aufgaben, die durch Mieterinnen und Mieter, Mitglieder und Interessenten unserer Genossenschaft gestellt werden, zu erfüllen.

Mosbach, im Mai 2023

Jens Nesper

Peter Maurus

Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates

Das Jahr 2022 trägt unzählige Überschriften. Für Viele ist es das Jahr von Krise, Krieg und Klimakatastrophe. Aber wie immer in solch problematischen Zeiten gibt es Zeichen der Hoffnung. Dort, wo Hass, Missgunst und Machtgier Menschen vertreiben, erwächst an anderer Stelle Solidarität, Mitgefühl und Nächstenliebe.

Diesen sowohl christlichen, als auch zutiefst genossenschaftlichen Werten entsprang am 19. Januar 1947 auch unsere Genossenschaft, weshalb wir mit Stolz auf 75 ereignisreiche Jahre zurückblicken dürfen. 75 Jahre, die stets geprägt waren von der Absicht, Positives für die Gemeinschaft zu bewirken, Unterstützung zu leisten und Träume zu verwirklichen. Mit einem Dankgottesdienst in der St. Cäcilia



Kirche in Mosbach unter der Leitung von Weihbischof Dr. Dr. Christian Würtz und Pfarrer Dr. Stefan Rencsik gedachten wir im September 2022 unserer Ursprünge, feierten das Geleistete und blicken voller Hoffnung auf die nächsten Jahrzehnte. Der große Zuspruch unserer Mitglieder und Partner zeigt, dass unsere Genossenschaft auch nach 75 Jahren kein Auslaufmodell ist, sondern dringender benötigt wird als jemals zuvor.

Der Aufsichtsrat wurde in fünf Sitzungen ausführlich über die Ereignisse des Geschäftsjahres und die zukünftigen Planungen 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. Besonders bedeutsam war aus unserer Sicht die Entscheidung zur Aufstellung einer Klimaroadmap, deren Ergebnisse im Frühjahr 2023 von Aufsichtsrat und Vorstand als bindende Strategie zur Dekarbonisierung des Bestandes festgelegt wurden. Auch wir müssen und wollen unseren Beitrag zum Erhalt unserer Umwelt leisten, um den kommenden Generationen eine gerechte Chance auf ein gutes Leben zu bieten.

Über die Ergebnisse der Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 wurden wir in der Aufsichtsratssitzung am 12. Dezember 2022 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 Überarbeitung der Tax Compliance Richtlinie und Überprüfung auf mögliche Scheinselbständigkeiten bei beauftragten Handwerkern ergab ebenfalls keine Beanstandungen.

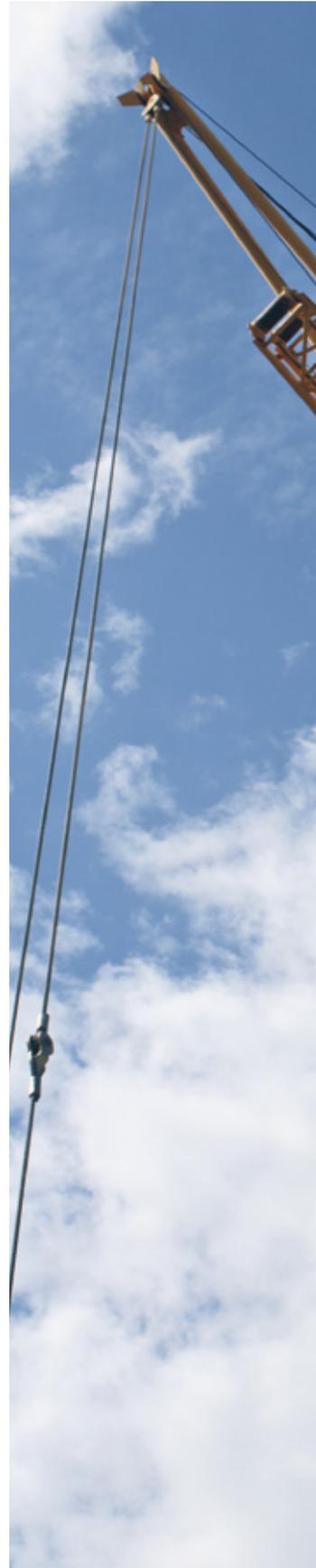
Die am 10. Oktober 2022 abgehaltene Mitgliederversammlung konnte erstmals seit zwei Jahren wieder mit einem abschließenden gemeinsamen Abendessen im Tagungszentrum *Alte Mälzerei* in Mosbach stattfinden. Die Mitgliederversammlung nahm die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat ebenso einstimmig zur Kenntnis 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 Vorstand des Familienheims Horst J. Müller beantragte Entlastung erfolgte einstimmig.

Unsere Genossenschaft, dies ist die feste Überzeugung des Aufsichtsrates, ist nach wie vor auf einem sehr guten Weg und für eine positive Zukunft gerüstet. Die Ausführungen des Vorstandes in diesem Bericht teilen wir vorbehaltlos und bedanken uns für ein weiteres Jahr des hervorragenden Engagements von Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft. Die Vorstände Jens Nesper und Peter Maurus haben sich wiederum mit hohem Sachverstand für die Interessen und die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft eingesetzt. Dies gilt in gleichem Umfang für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne deren tägliches Engagement die erzielten Erfolge nicht möglich gewesen wären. Mit großer Zuversicht blicken wir der Zukunft entgegen. Die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit in den Gremien unserer Genossenschaft sowie mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird uns dabei auch bei den vor uns liegenden Aufgaben helfen.

Mosbach, im Mai 2023

Thomas Flicker
Vorsitzender







Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

**Anhang
Jahresabschluss
2022**



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		18.561,00	28.039,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.257.396,41		47.838.432,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.433.370,02		2.679.700,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.609,00		157.017,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	167.449,00		190.866,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.797,00	49.966.994,43	25.159,00
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		50.140.152,75	51.082.183,42
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	157.678,33		157.678,33
2. Bauvorbereitungskosten	45.465,58		128.236,51
3. Unfertige Leistungen	1.795.954,85		1.771.196,65
4. Andere Vorräte	46.175,24	2.045.274,00	46.798,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.226,01		9.173,47
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		2.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.517,10		4.192,05
4. Sonstige Vermögensgegenstände	203.166,46	220.909,57	920.035,68
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.019.413,10	731.517,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.910,81	9.910,81	19.042,72
Bilanzsumme		53.435.660,23	54.872.054,48



Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	16.668,95		17.795,12
2. der verbleibenden Mitglieder	702.128,83	718.797,78	689.854,39
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 21.522,22 € (Vorjahr 20.670,49 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.142.000,00		2.002.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 140.000,00 € (Vorjahr 120.000,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	14.750.000,00	16.892.000,00	13.750.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr 1.000.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	74.415,96		116.352,84
2. Jahresüberschuss	1.326.982,28		1.098.633,59
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	140.000,00	1.261.398,24	120.000,00
Eigenkapital insgesamt		18.872.196,02	17.554.635,94
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.241.637,00		1.417.757,00
2. Sonstige Rückstellungen	266.253,99	1.507.890,99	282.700,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.890.557,22		32.468.399,16
2. Erhaltene Anzahlungen	2.204.823,50		1.997.434,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.547,34		14.141,53
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	25.898,81		3.127,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198.681,75		340.269,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten	58.893,64	32.405.402,26	76.662,67
davon aus Steuern 6.326,06 € (Vorjahr 19.996,88 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 16.835,45 € (Vorjahr 18.491,66 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		650.170,96	716.927,81
Bilanzsumme		53.435.660,23	54.872.054,48



Gewinn- und Verlustrechnung

**für die Zeit vom 1. Januar
bis 31. Dezember 2022**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.579.429,50		7.134.626,61
b) aus Verkauf von Grundstücken	284.000,00		2.120.427,90
c) aus Betreuungstätigkeit	32.004,00		47.819,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.196,66	8.005.630,16	106.874,16
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-58.012,73	121.030,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		475.245,69	201.184,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.160.670,12		3.275.092,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	153.793,45		1.706.490,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	33.216,30	3.347.679,87	1.638,37
5. Rohergebnis		5.075.183,25	4.748.742,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	719.545,86		714.025,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	165.356,19	884.902,05	335.921,46
davon für Altersversorgung: 13.651,49 € (Vorjahr 190.671,13 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.932.636,11	1.795.877,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		460.218,31	303.783,48
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.101,73		2.114,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	413,63	2.515,36	0,00
davon Zinsertrag für Altersteilzeitrückstellungen: 413,52 € (Vorjahr 0,00 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		332.569,88	366.594,04
davon Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen: 25.006,00 € (Vorjahr 30.030,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,03	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		1.467.372,23	1.234.653,94
14. Sonstige Steuern		140.389,95	136.020,35
15. Jahresüberschuss		1.326.982,28	1.098.633,59
16. Gewinnvortrag		74.415,96	116.352,84
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		140.000,00	120.000,00
18. Bilanzgewinn		1.261.398,24	1.094.986,43



Anhang Jahresabschluss 2022

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 31.12.2021 vorhandenen **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde planmäßig weitergeführt. 2022 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 1,78 % (Stand am Monatsende November 2022, 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 1,78 % beruht auf einem 10-Jahresdurchschnitt. Der Unterschiedsbetrag zu der Pensionsrückstellung, die auf dem alten Zinssatz von 1,43 % (7-Jahresdurchschnitt) basiert, beträgt 39.429,00 € (Vorjahr: 54.671,00 €). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von 16.500,00 € 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 (Vorjahr)
	€	€
Forderungen aus Vermietung	13.226,01 (9.173,47)	360,03 (166,75)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 (2.000,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.517,10 (4.192,05)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	203.166,46 (920.035,68)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	220.909,57 (935.401,20)	360,03 (166,75)



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	29.890.557,22 (32.468.399,16)	4.101.962,05 (1.911.832,77)	25.788.595,17 (30.556.566,39)	12.149.704,08 (22.455.829,29)	29.890.557,22 (32.468.399,16)	Grundpfand rechte
Erhaltene Anzahlungen	2.204.823,50 (1.997.434,00)	2.204.823,50 (1.997.434,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.547,34 (14.141,53)	26.547,34 (14.141,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	25.898,81 (3.127,35)	25.898,81 (3.127,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198.681,75 (340.269,02)	198.681,75 (340.269,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	58.893,64 (76.662,67)	57.923,94 (75.675,00)	969,70 (987,67)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	32.405.402,26 (34.900.033,73)	6.615.837,39 (4.342.479,67)	25.789.564,87 (30.557.554,06)	12.149.704,08 (22.455.829,29)	29.890.557,22 (32.468.399,16)	Grund- pfandrechte

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen in Höhe von 2.204.823,50 € Betriebskostenvorauszahlungen (Vj. 1.997.434,00 €).

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

Die Position **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** enthält Erträge aus der Abzinsung einer Altersteilzeitrückstellung in Höhe von 413,52 € (Vj. 0,00 €).

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Aufwendungen aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 25.006,00 € (Vj. 30.030,00 €) 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 zwei Arbeitsgemeinschaften besteht die gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten in Höhe von 1.181.301,70 €.

Mietkautionen werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem Treuhandkonto verwaltet. Die von den Mietern gezahlten Kautionen einschließlich der verrechneten Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2022 auf 471.599,34 € (Vorjahr: 418.760,00 €).

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4,5	4,5
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	3	2
	9,5	6,5

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Ende 2021	1.918	4.440
Zugang 2022	91	211
Abgang 2022	62	135
Ende 2022	1.947	4.516

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.274,44 € 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.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Flicker (Vorsitzender)
Dr. Matthias Neureither (stellv. Vorsitzender)
Manfred Deschner
Henning Schulz
Sabine Weihe (ab 10. Oktober 2022)

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2022 von 1.261.398,24 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3 %	
Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€ 21.005,88
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	€ 1.200.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 40.392,36
	€ 1.261.398,24

Mosbach, 31. Mai 2023

Der Vorstand

Nesor

Maurus





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG

Heidelberger Straße 12 · D-74821 Mosbach
Postfach 21 71 · D-74812 Mosbach Telefon (0 62 61) 92 03-0

E-Mail: info@familienheim-mosbach.de · www.familienheim-mosbach.de
