

Geschäftsbericht 2023

**Baugenossenschaft
Familienheim Mosbach eG**



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG



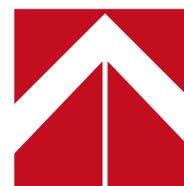


Inhalt

Informationen auf einen Blick	5
Bericht des Vorstandes	6
Vorbemerkung	6
Die Lage der Genossenschaft	6
Neubau- und Verkaufstätigkeit	7
Grundstücksbewirtschaftung	8
Miethausbewirtschaftung	8
Instandhaltung und Modernisierung	11
Nachhaltigkeitsbericht	13
Mitglieder	13
Wirtschaftliche Verhältnisse	14
Organisation und Jubiläum	15
Ausblick und Danksagung	16
Bericht des Aufsichtsrates	19
Das Familienheim-Team	20
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang Jahresabschluss 2023	27



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 €

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Mitgliederstand	1.862	1.918	1.947	1.951
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.326	4.440	4.516	4.526
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.300	4.349	4.349	4.349
	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	54.341	54.872	53.436	52.992
Anlagevermögen	49.415	51.082	50.140	49.791
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.926	3.790	3.296	3.201
Geschäftsguthaben	692	708	719	722
Rücklagen	14.632	15.752	16.892	18.207
Rückstellungen	1.601	1.700	1.508	1.436
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	36.280	35.617	33.056	31.599
Jahresüberschuss	1.231	1.099	1.327	1.103
Bilanzgewinn	1.136	1.095	1.261	1.029



Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2023 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 2023 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 2023 erfüllt. Sie erreichte ein sehr gutes positives Ergebnis, weit besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen betragen über 10,7 Millionen €.

Die **wohnungswirtschaftlichen Leistungen** im Geschäftsjahr 2023 lassen sich wie folgt darstellen:

	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	2.140	33	0
Modernisierungen	1.389	1.112	1.593
Verkauf Bestandswohnungen	192	375	100
Instandhaltungen	1.491	1.437	1.250
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	7.203	7.634	7.725
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	2.120	284	0
Sonstige Tätigkeiten			
Umsatzerlöse	155	142	104
Gesamtleistung	14.690	11.017	10.772

Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.349 Wohnungen wurden in folgenden Gemeinden errichtet:

Bauort	Mietwohnungen	Wohnungen in Eigenheimen/ Eigentumswohnungen	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	
Neckarzimern	52	44	



Neudenau	18	183	5
Neckar- bischofsheim	14	8	
Obrigheim	63	56	1
Oberdielbach		11	
Rittersbach		2	
Robern		2	
Schefflenz		3	1
Schollbrunn		12	
Stein		31	1
Strümpfelbrunn		147	2
Trienz		2	2
Untereisesheim	30	23	
Wagenschwend		3	
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

Im Geschäftsjahr erfolgte lediglich der Verkauf einer im Teileigentum stehenden Wohnung im betreuten Wohnen des Pflegeheims „Am Rühlingshof“ in Buchen.

Die Neubautätigkeit der Genossenschaft kam im Geschäftsjahr vollständig zum Erliegen. Begründet ist dies in den stark gestiegenen Baukosten, die verbunden mit Material- und Handwerkerknappheit wirtschaftliches Bauen nahezu unmöglich machten. Für die nahe Zukunft planen wir jedoch wieder mit neuen Bauvorhaben. Die hierfür erforderlichen Grundstückserwerbe konnten 2024 schon zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden.

Weiter fortgeschritten zeigte sich ein Projekt in Neckarmühlbach bei dem die Genossenschaft gemeinsam mit der HFL Bausystem und der Gemeinde Haßmersheim ein innovatives Holzbau-Projekt entwickelt. Auf dem Grundstück einer ehemaligen Polsterfabrik soll barrierefreier Geschosswohnungsbau mit 14 Wohnungen 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 gefördert wird. Der Grundstückserwerb erfolgt im Jahr 2024. Als Vermarktungsstart für das Bauträgerprojekt ist der Spätherbst 2024 vorgesehen.



Konzept Neckarmühlbach

Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2023 wie folgt:

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

Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2023 beträgt der **genossenschaftseigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.089	Wohnungen
330	Garagen
5	gewerbliche Einheiten
1	Werkstattgebäude und das eigene Verwaltungsgebäude

Bei 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 768 Wohnungen (81,3 %) 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 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	
Neudenaу		19			19	
Untereisesheim		22		6	28	
Insgesamt	52	590	380	50	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			
Neudenu	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 0,7 % (Vorjahr 0,8 %) der Vermietungszeit von 1.089 Wohnungen. Die Erlösschmälerungen betragen 44.687,84 €, das sind 0,7 % (Vorjahr 0,9 %) der Grundmieten. Sie ergaben sich nahezu ausschließlich aus Leerstandszeiten infolge von Modernisierung und Renovierung.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern verblieben 2023 auf sehr niedrigem Niveau. Die Forderungsausfälle be-

trugen 9.053,09 € (0,15 % der Sollmieten), und die Forderungen aus Vermietung zum Jahresende vor Wertberichtigungen 31.221,47 € (0,52 % der Sollmieten).

Die Anzahl der Kündigungen verringerte sich im Jahr 2023 auf 89 (Vorjahr 91). Bei 17 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 72 Mieter (Vorjahr 80) verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft belief sich im Jahr 2023 auf 6,6 %.

Durchschnittliche **Fluktuation:**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fluktuationsrate %	6,9	6,6	5,9	6,5	7,3	6,6
Anzahl Wohnungswechsel	72	69	62	71	80	72

Im Jahre 2023 wurden 86 (Vorjahr 92) neue Mietverhältnisse begründet.



Die **Grundmieten** erhöhten sich 2023 in der Summe um rd. 202,8 T€. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen trugen hierzu mit ca. 5,3 T€, Mietanhebungen bei Anschluss- und Neuvermietung in Höhe von rd. 36,0 T€ und Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete mit 106,6 T€ bei. Die im Jahr 2022 durchgeführten Anpassungen wirkten sich ganzjährig mit 35,5 T€ aus. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2023 beträgt 6,42 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 5,2 %.

Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2023 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2023			Wohnungen 2022		
	Anzahl	%	€/qm	Anzahl	%	€/qm
- 5,99	359	33,0	5,58	528	48,5	5,37
6,00 – 6.49	294	27,0	6,24	273	25,1	6,20
6,50 – 6.99	245	22,5	6,71	164	15,1	6,70
7,00 –	191	17,5	7,95	124	11,4	8,18
	1.089	100,0	6,42	1.089	100,0	6,10

Die turnusmäßige Mietanpassung zum 1. Januar 2023 wurde zur Abfederung der Härten aus extrem steigenden Lebenshaltungskosten auf den 1. Juli 2023 verschoben. Es erfolgte bei 529 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 allen Mieterhöhungen durch die Mieter zugestimmt wurde.

Das Familienheim Mosbach leistete damit auch im Jahr 2023 seinen Beitrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Für das Jahr 2024 wird vollständig auf Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete verzichtet. Wir grenzen uns damit deutlich von einigen wenigen gewerblichen Wohnungsvermietern ab, deren unseriöse Geschäftspolitik oftmals eine ganze Branche zu Unrecht in Verruf bringt.

Die Preise für Gas und Fernwärme verblieben für unsere Mieter entgegen der allgemeinen Entwicklung auch 2023 auf einem niedrigen Niveau. Im Vorjahr

konnten hier noch zusätzlich die Dezemberhilfen des Bundes von über 80.000,00 € in Abzug gebracht werden.

Mittel- bis langfristig wird jedoch kein Weg daran vorbeiführen, dass auch unsere Mieter stark vom Anstieg der Nebenkosten betroffen sein werden. Bei den Gaspreisen ergibt sich eine Verdopplung des Bezugspreises ab 2024. Zudem endete die befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas- und Fernwärmelieferungen zum 31. März 2024.

Bei den übrigen Betriebskosten, wie Versicherungen oder Hausreinigungskosten, werden sich in den kommenden Jahren die Auswirkungen der hohen Inflation deutlich zeigen. Wir versuchen diese durch langfristig bestehende Partnerschaften so gering wie möglich zu halten.

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.



	2021 €/m ² /Monat	2022 €/m ² /Monat	2023 €/m ² /Monat
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)			
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,76	0,59	0,67
Waldstadt (Fernwärme)	1,02	1,04	1,14
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,87	0,76	0,92
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,46	0,45	0,48
Waldstadt	0,46	0,45	0,50
Eberbach	0,67	0,62	0,68
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,84	0,80	0,83
Waldstadt	0,84	0,78	0,85
Eberbach	0,69	0,68	0,64
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	2,06	1,84	1,98
Waldstadt	2,32	2,27	2,49
Eberbach	2,23	2,06	2,24
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,22	0,22	0,23

Instandhaltung und Modernisierung

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

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.249,5
Grundrissänderungen, Bad- und Elektromodernisierungen	T€	410,7
Energetische Sanierung Schillerstraße 6+8, Eberbach	T€	857,3
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres	T€	325,0

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

Mehr als 2,9 Millionen Euro flossen somit in die Bestandspflege, womit 47 % der gesamten Mieteinnahmen in Instandhaltungen und Modernisierungen reinvestiert wurden.

Bereits 2022 sorgten Undichtigkeiten am Flachdach des Hauses Konrad-Adenauer-Straße 18, Mosbach-Waldstadt, für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, um das weitere Eindringen von Feuchtigkeit in die Gebäudesubstanz zu verhindern. Diese vorgezogenen Maßnahmen wurden 2023 in der vollständigen energetischen Sanierung des Objekts Konrad-Adenauer-Straße 18 - 26 aufgegriffen und fortgesetzt. Neben der Sanierung aller Flachdächer, der Dämmung der Kellerdecke und der Ertüchtigung der Heizungs- und Wasserversorgung erhielten alle Wohnungen neue Fenster. Im Jahr 2024 folgen die Wohnungen in den Gebäuden Tarunstraße 11+13, so dass dieses zusammenhängende Objekt mit 49 Wohnungen höchsten energetischen Standards entspricht. In die Gesamtmaßnahme werden wir voraussichtlich 1,9 Millionen Euro investieren.





Sanierungsmaßnahmen Haus Konrad-Adenauer-Straße 18-26, Tarunstraße 11+13

Nachhaltigkeitsbericht

Unsere Energetischen Sanierungen wirken. Betrachtet man die in den Jahren 2020-2022 abgeschlossenen Maßnahmen, so wurden in diesen Objekten Energieeinsparungen zwischen 33 % und 51 % erreicht. Schon jetzt bares Geld in den Taschen unserer Mieter. Steigende Energiepreise, unter anderem der sich stetig erhöhende CO₂-Preis, werden die Notwendigkeit dieser Sanierungen in Zukunft noch deutlicher machen.

Umso wichtiger ist es, dass unsere Genossenschaft im Frühjahr 2023 einen verbindlichen Weg zur klimaneutralen Sanierung unseres Altbestandes beschlossen hat – unsere **Klimaroadmap**. Für jedes unserer 84 Gebäude wurden hierbei die erforderlichen Maßnahmen festgelegt und zeitlich eingetaktet. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen bis zum Jahr 2040 von über 40 Millionen Euro stellen wir uns personell wie finanziell einer noch nie dagewesenen Herausforderung.

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 ausgestattet hat. 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 Heizungssystems aus der Ferne, um bestehende Probleme und auftretende Defekte frühzeitig zu er-

kennen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren die Systeme in allen Gebäuden verbaut und es konnten bereits erste positive Entwicklungen festgestellt werden.

Die durch unser Tochterunternehmen Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH errichteten Photovoltaikanlagen leisten weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Erzeugung von Strom aus regenerativen Quellen. Leider konnten wir auch im Jahr 2023 kein neues Mieterstrommodell anbieten. Geplante gesetzliche Veränderungen lassen uns hoffen, dass dies in den kommenden Jahren einfacher und unbürokratischer möglich sein wird. Somit hätten auch unsere Mieter wieder die Möglichkeit am günstigen Strom vom eigenen Dach zu partizipieren.

Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2023 701.913,35 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 22.953,75 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2023 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.947	4.516
Zugang im Jahre 2023 durch		
Beitritt	70	143
Zeichnung weiterer Anteile		20
	2.017	4.679
Abgang im Jahre 2023 durch		
Kündigung	37	92
Tod	27	55
Übertragung	2	6
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.951	4.526



Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

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

	31.12.2022		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	50.140	93,8	49.791	93,9
Umlaufvermögen	3.286	6,1	3.191	6,0
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,1	10	0,1
Gesamtvermögen	53.436	100	52.992	100
Rückstellungen	1.508	2,8	1.436	2,7
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	29.842	55,8	28.044	52,9
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	3.235	6,1	3.576	6,8
Reinvermögen	18.851	35,3	19.936	37,6
Reinvermögen am Jahresanfang	17.534		18.851	
Vermögenszuwachs	1.317	7,5	1.085	5,8

Das Anlagevermögen verminderte sich im Wesentlichen aufgrund der die Aktivierungen übersteigenden Abschreibungen. Es prägt jedoch mit 93,9 % 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 und der planmäßigen Tilgungen deutlich reduziert werden. Der durchschnittliche Zinssatz lag bei 1,01 %.

Darlehensneuaufnahmen erfolgten über zinsgünstige Modernisierungsdarlehen der L-Bank sowie bei Refinanzierungen bei örtlichen Banken.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss, die Eigenkapitalquote stieg auf 37,6 %.

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

	31.12.2022		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	719	1,3	722	1,4
Rücklagen	18.153	34,0	19.235	36,3
Rückstellungen	1.508	2,8	1.436	2,7
Fremdkapital	33.056	61,9	31.599	59,6
Gesamtkapital	53.436	100	52.992	100



Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2023 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

	2022	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.169	2.442	+273
Bauträgertätigkeit/ Immobilienverkäufe	311	54	-257
Sonstige Leistungen	54	54	+/-0
Finanzwirtschaft	4	4	+/-0
Deckungsbeiträge	2.538	2.554	+16
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.415	1.549	+134
Betriebsergebnis	1.123	1.005	-118
Sonstiges Ergebnis	204	98	-106
Gesamtergebnis	1.327	1.103	-224
Körperschaftsteuer	0	0	+/-0
Jahresüberschuss	1.327	1.103	-224

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

2023 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 des Rechnungsabgrenzungsposten.

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

Organisation

Am 9. Oktober fand die Mitgliederversammlung des Jahres 2023 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 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 Oberbürgermeister der Stadt Mosbach Julian Stipp stellte nach einer kurzen Rede über die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens und der Bedeutung des Familienheims für bezahlbaren Wohnraum in der ganzen Region den Antrag auf Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, welchem die Mitgliederversammlung einstimmig folgte.

Mit der Versammlung endete die Wahldauer des Aufsichtsratsvorsitzenden Thomas Flicker, dessen Wiederwahl ohne Gegenkandidaten einstimmig erfolgte.

Abgeschlossen wurde die Versammlung durch die Ehrung langjähriger Mieter. Den Jubilaren wurde mit einer Urkunde gedankt und Jubiläumsgeschenke überreicht. Insgesamt wurden 22 Mieterinnen und Mieter für 20-jähriges Wohnen, zwölf für eine 30-jährige Wohndauer, drei für 40 Jahre und ein Bewohner für 50 Jahre ausgezeichnet. Den Abend beendeten wir mit der gewohnten Tradition des gemeinsamen Abendessens.

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2024 ist für den 21. Oktober 2024 terminiert. Sie wird erneut in der Alten Mälzerei stattfinden.



Auch personell ergaben sich im Jahr 2023 Veränderungen im Unternehmen. Joachim Eiermann, langjähriger Leiter unserer technischen Abteilung, wurde am 31. Oktober 2023 in die passive Phase der Altersteilzeit verabschiedet. Er prägte über viele Jahre die Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten unserer Genossenschaft und begegnete unserer Mieterschaft mit seiner stets freundlichen und hilfsbereiten Art.

Die Abteilungsleitung wurde bereits zu Jahresbeginn von Antonio Spagnuolo übernommen, der schon seit 2015 im Unternehmen tätig ist.

Als weiteren Mitarbeiter der technischen Abteilung konnten wir zu Jahresbeginn Jürgen Demmler gewinnen, der sich schwerpunktmäßig mit regulären Instandhaltungsaufträgen, der Prüfung unserer Verkehrssicherungspflichten und dem digitalen Schließsystem iLoq beschäftigt.

Als neuer Mitarbeiter im Regiebetrieb stieß am 1. April 2023 Philipp Lenz zu uns. Herr Lenz ist als Malermeister im Wesentlichen mit Malerarbeiten aller Art in unseren Bestandswohnungen beschäftigt. Ende September verabschiedeten wir uns von unserer Vorstandsassistentin Hannah Czaplá, die nach ihrer erfolgreichen Ausbildung bei uns und ihrer Fortbildung zur Immobilienfachwirtin eine neue Herausforderung wahrnehmen wollte. Wir bedauern diese Entscheidung, sind uns aber sicher, dass Frau Czaplá bei uns das notwendige Rüstzeug erhalten hat, um sich auch an anderer Wirkungsstätte durchsetzen zu können.

Neu seit 1. Oktober 2023 ist Katrin Oeß, die sich als Digitalisierungsbeauftragte vollständig den Herausforderungen der digitalen Transformation unserer Genossenschaft widmet.

Wir wünschen den ausgeschiedenen Mitarbeitern nur das Beste, vor allem Glück und Gesundheit, auf Ihrem weiteren Lebensweg und bedanken uns für die vielen Jahre der vertrauensvollen Zusammenarbeit. Alle neuen Kollegen haben sich bereits hervorragend integriert und leisten einen wichtigen Beitrag zur Zufriedenheit unserer Mieter und Mitglieder.

Ausblick und Danksagung

Nach einigen Jahren äußerst positiver Ergebnisse planen wir für das Geschäftsjahr 2024 mit einem niedrigeren, aber dennoch sehr guten Jahresüberschuss.

Die hier generierten Finanzmittel werden wir für die uns im Rahmen der Klimaroadmap selbst auferlegten Verpflichtungen zur Bestandssanierung dringend benötigen. 2024 werden wir die energetische Modernisierung unseres Haus Gebhardt in der Mosbacher Waldstadt abschließen, um im Folgejahr die Häuser Bismarckweg 16-22 umfassend zu sanieren.



Notwendige Sanierung Bismarckweg



Die Vereinbarkeit von energetischen Anforderungen und der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist eine der größten Herausforderungen der nächsten Jahre. Baukostensteigerungen verbunden mit Materialknappheit und Handwerkmangel 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 mit großer Härte. Eine Verdopplung der Heizkosten ist wahrscheinlich. 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. Entsprechende Hinweise über die zu erwartenden Kostensteigerungen werden auch in der Nebenkostenabrechnung gegeben.

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 konnten wir Anfang 2024 bereits mehrere Grundstücke in den Nachbargemeinden Mosbach erwerben. Eine Investitionsentscheidung kann jedoch noch 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 Wohnungsmarkt in den Ballungszentren 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.

Nach wie vor steht unsere Genossenschaft vor großen Herausforderungen. 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 der Dank an die Kolleginnen und Kollegen der Genossenschaft im Vordergrund stehen. Ohne ihren täglichen Einsatz wäre es nicht möglich unser breites Leistungsspektrum in der hervorragenden Qualität anzubieten, wie es unsere Mitglieder stets gewohnt sind.

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 Genossenschaften 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 2024

Jens Nesper

Peter Maurus

Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates

Lebenslanges Wohnrecht und bezahlbare Mieten sind die Quintessenz genossenschaftlichen Wohnens. Damit unsere Genossenschaft dieses Versprechen auch in Zukunft einlösen kann, müssen wir uns den Herausforderungen der gesetzlich vorgeschriebenen Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 stellen. Zu diesem Zweck haben Aufsichtsrat und Vorstand zu Beginn des Jahres 2023 eine verbindliche Klimaroadmap beschlossen, die die notwendigen Maßnahmen für jedes einzelne Gebäude umfasst. Die langfristige Vermietbarkeit unseres Bestandes wird so sichergestellt und unsere Mieter werden vor den perspektivisch immer weiter steigenden Energiepreisen geschützt. Die günstigste Energie ist immer noch die Kilowattstunde, die gar nicht verbraucht wird. Der Aufsichtsrat wurde 2023 in vier 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.

Über das Ergebnis der Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 wurden wir in der Aufsichtsratssitzung am 11. Dezember 2023 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 Betriebskostenabrechnung bescheinigte unserer Genossenschaft einen sehr positiven Eindruck von der Arbeitsweise bei der Betriebskostenabrechnung.

Die am 9. Oktober 2023 abgehaltene Mitgliederversammlung fand im Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ in Mosbach statt. Insgesamt waren mit 44 stimmberechtigten Mitgliedern und weiteren geladenen Gästen über 60 Personen anwesend. Eine Rekordkulisse, die das Bedürfnis nach genossenschaftlichem Wohnen widerspiegelt. 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 Oberbürgermeister der Stadt Mosbach Julian Stipp beantragte Entlastung erfolgte einstimmig.

Der Aufsichtsrat zeigt sich äußerst zufrieden mit den hervorragenden Geschäftszahlen des vergangenen Jahres. Diese erfreuliche Entwicklung ist dem engagierten Einsatz des Vorstandes sowie der herausragenden Leistung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Wir möchten unseren herzlichen Dank und unsere Anerkennung für ihre harte Arbeit und ihr unermüdliches Engagement aussprechen. Mit dieser soliden Basis sowie den getroffenen Weichenstellungen blicken wir zuversichtlich in die Zukunft und sind überzeugt, dass unser Unternehmen weiterhin auf Erfolgskurs bleibt.

Mosbach, im Mai 2024

Thomas Flicker

Vorsitzender



Das Team der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG

Vorstand



Jens Nesper
Geschäftsführender Vorstand



Peter Maurus
Vorstand

Verwaltung



Alexandra Cafuta
Prokuristin/
Verwaltungsleiterin



Katrin Oeß
Digitalisierungsbeauftragte/
Controlling

Mietabteilung



Nicola Krätschmer
Leiterin der Mietabteilung



Claudia Serda-Böhlmann
Mietabteilung



Nicole Burkert
Mietabteilung



Udo Martin
Nebenkostenabrechnung



Technische Abteilung / Schadensmeldung



Antonio Spagnuolo
Leiter Technische Abteilung



Jürgen Demmler
Technische Abteilung /
Schadensmeldung



Hande Bozkurt
Technische Abteilung /
Schadensmeldung

Buchhaltung



Margot Reichert
Buchhaltung



José Ferreira-Teixeira
Regiemitarbeiter



Michael Morsch
Regiemitarbeiter



Michael Sienholz
Regiemitarbeiter



Philipp Lenz
Regiemitarbeiter /
Malermeister



Dieter Maier
Regiemitarbeiter

Tierische HelferIn

Hixsi
sorgt für gute Laune







Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

**Anhang
Jahresabschluss
2023**



Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.067,00	18.561,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.159.270,95		47.257.396,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.187.243,02		2.433.370,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.609,00		3.609,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	144.032,00		167.449,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.582,00	49.625.109,97	96.797,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	14.462,57		14.462,57
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.083,75		139.083,75
3. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
4. Andere Finanzanlagen	1.050,00	154.597,32	1.050,00
Anlagevermögen insgesamt		49.790.774,29	50.140.152,75
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	71.168,52		45.465,58
3. Unfertige Leistungen	1.871.291,32		1.795.954,85
4. Andere Vorräte	68.727,95	2.168.866,12	46.175,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.721,47		13.226,01
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.065,86		4.517,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	144.266,82	176.054,15	203.166,46
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		846.140,49	1.019.413,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.478,89	10.478,89	9.910,81
Bilanzsumme		52.992.313,94	53.435.660,23



Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	19.612,90		16.668,95
2. der verbleibenden Mitglieder	701.913,35	721.526,25	702.128,83
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 22.953,75 € (Vorjahr 21.522,22 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.257.000,00		2.142.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 115.000,00 € (Vorjahr 140.000,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	15.950.000,00	18.207.000,00	14.750.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.200.000,00 € (Vorjahr 1.000.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	40.392,36		74.415,96
2. Jahresüberschuss	1.103.121,50		1.326.982,28
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	115.000,00	1.028.513,86	140.000,00
Eigenkapital insgesamt		19.957.040,11	18.872.196,02
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.173.446,00		1.241.637,00
2. Sonstige Rückstellungen	263.041,13	1.436.487,13	266.253,99
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.164.337,69		29.890.557,22
2. Erhaltene Anzahlungen	2.463.577,54		2.204.823,50
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.393,23		26.547,34
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.914,13		25.898,81
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	259.861,69		198.681,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	53.467,10	30.982.551,38	58.893,64
davon aus Steuern 12.423,01€ (Vorjahr 6.326,06 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.469,57 € (Vorjahr 16.835,45 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		616.235,32	650.170,96
Bilanzsumme		52.992.313,94	53.435.660,23



Gewinn- und Verlustrechnung

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

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.677.446,09		7.579.429,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		284.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		32.004,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.110,59	7.781.556,68	110.196,66
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		101.039,41	-58.012,73
3. Sonstige betriebliche Erträge		221.089,95	475.245,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.065.993,05		3.160.670,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	27.041,69		153.793,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	852,97	3.093.887,71	33.216,30
5. Rohergebnis		5.009.798,33	5.075.183,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	809.408,46		719.545,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	217.727,26	1.027.135,72	165.356,19
davon für Altersversorgung: 40.106,29 € (Vorjahr 13.651,49 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.938.559,98	1.932.636,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		488.103,70	460.218,31
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.101,73		2.101,73
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	140,80	2.242,53	413,63
davon Zinsertrag für Altersteilzeitrückstellungen: 139,95 € (Vorjahr 413,52 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		314.584,01	332.569,88
davon Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen: 20.996,00 € (Vorjahr 25.006,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,22	0,03
13. Ergebnis nach Steuern		1.243.657,23	1.467.372,23
14. Sonstige Steuern		140.535,73	140.389,95
15. Jahresüberschuss		1.103.121,50	1.326.982,28
16. Gewinnvortrag		40.392,36	74.415,96
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		115.000,00	140.000,00
18. Bilanzgewinn		1.028.513,86	1.261.398,24



Anhang Jahresabschluss 2023

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt.

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

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

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

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

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

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

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Abschreibung der am 31.12.2022 vorhandenen **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde planmäßig weitergeführt. 2023 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 1,82 % (Stand am Monatsende November 2023, 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 1,82 % beruht auf einem 10-Jahresdurchschnitt. Der Unterschiedsbetrag zu der Pensionsrückstellung, die auf dem alten Zinssatz von 1,74 % (7-Jahresdurchschnitt) basiert, beträgt 6.554,00 € (Vorjahr: 39.429,00 €). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von 24.500,00 € 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	6.721,47 (13.226,01)	0,00 (360,03)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.065,86 (4.517,10)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	144.266,82 (203.166,46)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	176.054,15 (220.909,57)	0,00 (360,03)



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	28.164.337,69 (29.890.557,22)	2.161.727,46 (4.101.962,05)	26.002.610,23 (25.788.595,17)	18.317.903,45 (12.149.704,08)	28.164.337,69 (29.890.557,22)	Grundpfand rechte
Erhaltene Anzahlungen	2.463.577,54 (2.204.823,50)	2.463.577,54 (2.204.823,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.393,23 (26.547,34)	9.393,23 (26.547,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.914,13 (25.898,81)	31.914,13 (25.898,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	259.861,69 (198.681,75)	259.861,69 (198.681,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	53.467,10 (58.893,64)	52.497,39 (57.923,94)	969,71 (969,70)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	30.982.551,38 (32.405.402,26)	4.978.971,44 (6.615.837,39)	26.003.579,94 (25.789.564,87)	18.317.903,45 (12.149.704,08)	28.164.337,69 (29.890.557,22)	Grund- pfandrechte

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen in Höhe von 2.463.577,54 € Betriebskostenvorauszahlungen (Vj. 2.204.823,50 €).

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 139,95 € (Vj. 413,52 €).

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Aufwendungen aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 20.996,00 € (Vj. 25.006,00 €) 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 1.100.016,47 €.

Mietkautionen werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem Treuhandkonto verwaltet. Die von den Mietern gezahlten Kauttionen einschließlich der verrechneten Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2023 auf 500.207,73 € (Vorjahr: 471.599,34 €).

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,75	4,25
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	3,75	2
	10,5	6,25

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Ende 2022	1.947	4.516
Zugang 2023	70	163
Abgang 2023	66	153
Ende 2023	1.951	4.526

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 215,48 € verringert. 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

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2023 von 1.028.513,86 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3 %	
Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€ 21.455,96
Einstellung in die freien Rücklagen	€ 1.000.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 7.057,90
	€ 1.028.513,86

Mosbach, 31. Mai 2024

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
