

# Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG

## Geschäftsbericht 2019

BMM • Hugo-Wolf-Straße 8 • 68165 Mannheim  
Telefon 0621 442602 • Telefax 0621 401226  
[info@mietervereinigung-mannheim.de](mailto:info@mietervereinigung-mannheim.de)



## **Bericht des Vorstandes**

### **Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit**

#### **Bestand**

Die Genossenschaft verwaltete Ende 2019 einen Bestand von 514 Wohnungen und 232 Garagen sowie 2 gewerbliche Einheiten. Eine Wohnung wird als Büro der Genossenschaft genutzt.

#### **Instandhaltung und Modernisierung**

Für die Instandhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 insgesamt T€ 1.129 aufgewandt. Gegenüber dem Vorjahr liegen die Ausgaben um T€ 330 niedriger.

Von den Instandhaltungskosten entfallen T€ 271 auf den restlichen Austausch der hofseitigen Fenster und der Hofausgangstüren am Hugo-Wolf- und am Weberblock sowie in der Haardtstraße.

Die Gestaltung des Hofes im Rahmen der Fassadenerneuerung und des Anbaus von Balkonen in der Schwarzwaldstraße 6 schlug mit T€ 73 zu Buche.

Die übrigen Instandhaltungskosten sind für die laufende Instandhaltung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, die Modernisierung der durch Mieterwechsel freigewordenen Wohnungen sowie die Renovierung von Treppenhäusern angefallen.

Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung konnte die Genossenschaft wiederum in voller Höhe aus Eigenmitteln bestreiten.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen tragen dazu bei, Gebäude, Wohnungen und das Wohnumfeld in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Die langfristige Vermietbarkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wird dadurch nachhaltig gesichert. Wesentliche Instandsetzungsarbeiten an Dach und Fassade ergeben sich in einem Zeitrahmen von mehreren Jahrzehnten.

#### **Mieten**

Die Genossenschaft hat die Mieten bei Neuvermietungen und in wenigen Einzelfällen bei bestehenden Mietverhältnissen neu berechnet und angepasst.

Es sind 37 neue Wohnraummietverhältnisse begründet worden.

Leerstände von Wohnungen bewegten sich am unteren Rand des regionalen branchenüblichen Rahmens.

#### **Bautätigkeit**

Für den Balkonanbau in der Schwarzwaldstraße 6 sind im Geschäftsjahr abschließend T€ 67 angefallen. Die Gesamtbaukosten betragen T€ 143.

Die Fertigstellung des Rohbaus eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohnungen und 7 Garagen sowie 11 Stellplätzen auf unserem Grundstück Dänischer Tisch 41 ist für die erste Jahreshälfte 2020 geplant.

#### **Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung**

Den Bestand der Genossenschaft gefährdende Risiken sind generell nicht zu erkennen.

Die Genossenschaft beschränkt sich auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für ihre Mitglieder.

Ein zukünftiges Leerstandsrisiko für die Wohnungen könnte sich aus einer nicht zeitgemäßen Ausstattung und Größe sowie aufgrund eines unzureichenden Wohnumfeldes ergeben. Dem wirkt die Genossenschaft mit einem planmäßigen Vorgehen bei der Instandhaltung und Modernisierung entgegen.

Die Finanzierung der Genossenschaft mit Fremdmitteln erfolgt bei fest vereinbarten Zinssätzen langfristig. Annähernd 69 % des Darlehensbestandes sind mit einem durchschnittlichen Zinssatz unter 1,5 % bis zur Volltilgung finanziert. Ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko besteht nicht.

## Ausblick

Die Genossenschaft wird die Instandhaltung und Modernisierung des Haus- und Wohnungsbestandes auch im Geschäftsjahr 2020 auf üblichem hohem Niveau fortsetzen.

Schwerpunktmäßig werden wir den Fenster-austausch in der Richard-Wagner-Straße zur Hofseite komplettieren sowie die Hoftüren erneuern. Das Auftragsvolumen beläuft sich

auf T€ 206. Ab dem Jahr 2020 ist die sukzessive Erneuerung der Dächer in der Richard-Wagner-Straße vorgesehen.

Wir beabsichtigen, den Wohnungsbestand der Genossenschaft weiterhin behutsam zu vergrößern.

Wir danken unseren Mietern für ihr Verständnis bei Beeinträchtigungen durch Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

	31.12.2019	31.12.2018	Veränd.
	T€	T€	T€
<b>Anlagevermögen</b>	10.957	9.962	995
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	933	861	72
Forderungen	47	53	- 6
Flüssige Mittel	825	350	475
	<b>12.762</b>	<b>11.226</b>	<b>1.536</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben	1.372	1.382	- 10
Rücklagen	5.058	4.472	586
	<b>6.430</b>	<b>5.854</b>	<b>576</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Rückstellungen	501	445	56
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.635	3.826	809
Erhaltene Anzahlungen	1.014	962	52
Übrige Verbindlichkeiten u. auszusch. Dividende	182	139	43
	<b>6.332</b>	<b>5.372</b>	<b>960</b>
	<b>12.762</b>	<b>11.226</b>	<b>1.536</b>

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 85,9 v.H. (Vorjahr: 88,7 v.H.) der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen veränderte sich durch Zugänge (T€ 1.345) und Abschreibungen (T€ 350).

Das Umlaufvermögen enthält im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen) und flüssige Mittel (Bankguthaben).

Das Eigenkapital wurde durch die Einstellungen in die Rücklagen weiter gestärkt.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Gesamtfinanzierung beträgt 50,4 v.H. (Vorjahr: 52,1 v.H.).

Die Rückstellungen bestehen für Anwartschaften auf Pensionen, Prüfungskosten und Urlaubsverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Dauerfinanzierungsmittel) veränderten sich aufgrund eines Darlehenszugangs und andererseits einer Darlehensrückzahlung sowie durch planmäßige Tilgungen.

## Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist ausschließlich durch die Miethausbewirtschaftung bestimmt. Das Ergebnis aus der Miethausbewirtschaftung erhöhte sich vor allem durch die Abnahme der Instandhaltungskosten.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten betragen € 30 je qm Wohn- und Nutzfläche pro Jahr.

	2019	2018	Veränd.
	T€	T€	T€
<b>Miethausbewirtschaftung</b>			
Erträge			
Mieten	2.796	2.687	109
Umlagen	997	933	64
	<u>3.793</u>	<u>3.620</u>	<u>173</u>
Aufwendungen			
Betriebskosten u.a.	975	878	97
Grundsteuer	105	105	0
Instandhaltungskosten	1.129	1.459	- 330
Verwaltungskosten*	447	477	- 30
Abschreibungen**	358	214	144
Kapitalkosten	154	150	4
	<u>3.168</u>	<u>3.283</u>	<u>- 115</u>
Ergebnis	625	337	288
<b>Kapitalwirtschaft</b>			
Erträge	0	0	0
<b>Wohnungswirtschaftliches Ergebnis</b>	625	337	288
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Erträge	10	14	- 4
<b>Jahresergebnis</b>	635	351	284
Körperschaftsteuer	-3	13	- 16
<b>Jahresüberschuss</b>	<u><u>638</u></u>	<u><u>338</u></u>	<u><u>300</u></u>

\* Personalaufwendungen; Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Geschäftsausstattung; sächliche Verwaltungsaufwendungen

\*\* Abschreibungen auf Wohnbauten und Mietforderungen

Das **geldrechnungsmäßige Ergebnis** errechnet sich wie folgt:

	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss	638	338
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	350	206
Erhöhung von langfristigen Rückstellungen	62	109
	1.050	653
Planmäßige Darlehenstilgungen	-288	-282
Rückzahlung von Darlehen	-142	0
<b>Mehreinnahmen</b>	<b>620</b>	<b>371</b>

Der **Wirtschaftsplan 2020** schließt mit Mehreinnahmen.

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Über die Geschäftsentwicklung und über die Lage der Genossenschaft wurde der Aufsichtsrat in 8 gemeinsamen Sitzungen durch den Vorstand in Kenntnis gesetzt. Gemeinsame Beschlüsse wurden, soweit erforderlich, zusammen mit dem Vorstand gefasst.

Die Revisionskommission des Aufsichtsrates hat in mehreren Sitzungen Prüfungen in ausgewählten Bereichen vorgenommen und den Zahlungsverkehr stichprobenartig kontrolliert. Außerdem wurde der Jahresabschluss 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) geprüft. Der Aufsichtsrat hat nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG den Jahresabschluss festgestellt und schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen.

Mannheim, 27.05.2020

**Für den Aufsichtsrat**

Jacobs

**Jahresabschluss**

**2019**

# BILANZ

## AKTIVA

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.169.884,12		9.687.515,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.325,92		6.433,48
Anlagen im Bau	1.772.841,76		76.119,49
Bauvorbereitungskosten	0,00	10.954.051,80	189.677,20
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
		<b>10.956.552,80</b>	<b>9.962.246,31</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		933.016,33	860.765,88
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	39.668,86		40.002,20
Sonstige Vermögensgegenstände	7.219,72	46.888,58	12.788,88
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		825.262,55	350.612,39
<b>Bilanzsumme</b>		<b>12.761.720,26</b>	<b>11.226.415,66</b>



# BILANZ

## PASSIVA

### Eigenkapital

#### Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

58.000,00

56.500,00

der verbleibenden Mitglieder

1.314.250,00

1.372.250,00

1.325.558,90

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.750,00 €

(2.941,10)

#### Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

1.150.415,22

1.086.415,22

Freie Rücklage

3.907.283,76

5.057.698,98

3.385.849,68

#### Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

638.456,44

337.811,42

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

585.434,08

53.022,36

285.001,42

#### Eigenkapital insgesamt

**6.482.971,34**

**5.907.133,80**

#### Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

476.485,00

414.493,00

Steuerrückstellungen

1.000,00

6.000,00

Sonstige Rückstellungen

23.200,00

500.685,00

24.800,00

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

4.635.396,89

3.825.675,22

Erhaltene Anzahlungen

1.013.596,84

961.873,29

Verbindlichkeiten aus Vermietung

4.772,43

4.622,43

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

46.049,68

27.789,59

Sonstige Verbindlichkeiten

56.588,24

5.756.404,08

39.941,19

davon aus Steuern: 9.631,82 €

(8.559,68)

davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 1.508,63 €

(823,05)

#### Rechnungsabgrenzungsposten

21.659,84

14.087,14

#### Bilanzsumme

**12.761.720,26**

**11.226.415,66**

# Gewinn- und Verlustrechnung

1.1.2019 bis 31.12.2019

	<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.720.637,85	3.627.455,68
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		72.250,45	-7.588,50
Sonstige betriebliche Erträge		9.910,85	13.964,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.103.331,52	2.337.370,22
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.699.467,63</b>	<b>1.296.461,51</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	276.452,72		268.314,72
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	68.289,44	344.742,16	119.365,51
davon für Altersversorgung: 15.403,96 €			(69.770,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		350.088,52	206.456,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		109.742,86	96.442,51
Erträge aus anderen Finanzanlagen	84,18		84,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,95	86,13	2,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		154.490,40	150.070,43
Steuern vom Einkommen		-3.103,11	13.316,43
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>743.592,93</b>	<b>442.581,93</b>
Sonstige Steuern		105.136,49	104.770,51
Jahresüberschuss		<b>638.456,44</b>	<b>337.811,42</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		585.434,08	285.001,42
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>53.022,36</b>	<b>52.810,00</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2019

### A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 28 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 und 67 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 410 € nicht übersteigen.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren

Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 933 (Vorjahr T€ 861) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Entwicklung der Ergebnismrücklagen:

	Stand 31.12.2019	Einstellungen	Stand 31.12.2018
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.150.415,22	64.000,00	1.086.415,22
Freie Rücklage	3.907.283,76	521.434,08	3.385.849,68

Die Differenz der Rückstellungswerte der Rückstellungen für Pensionen der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 56.703 €

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Stand 31.12.2019	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.635.397 (3.825.675)	298.487 (301.727)	1.246.258 (1.104.894)	3.090.652 (2.419.054)	4.635.397 (3.825.675)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.013.597 (961.873)	1.013.597 (961.873)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.772 (4.623)	4.772 (4.623)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.050 (27.790)	46.050 (27.790)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Sonstige Verbindlichkeiten	56.588 (39.941)	56.588 (39.941)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Summe	5.756.404	1.419.494	1.246.258	3.090.652	4.635.397	

GPR = Grundpfandrecht / ( ) = Vorjahreszahlen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten den Zinsanteil (€ 46.997,00) aus der Veränderung der Rückstellungen für Pensionen.

## D. Sonstige Angaben

Für das im Jahre 2017 begonnene Investitionsvorhaben Neubau Dänischer Tisch 41 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus bestehenden Verträgen sowie Folgeinvestitionen von T€ 2.800.

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2019	713	5.314
Zugang 2019	30	212
Abgang 2019	38	262
Ende 2019	705	5.264

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 11.308,90 verringert.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 3 (Vorjahr 3) Arbeitnehmer.

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Manfred Kischel  
Rainer Kininger

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Jacobs                    Vorsitzender  
Christian Dürr  
Ulrich Ehrbacher  
Stefan Isenmann  
Dr. Stefan Resch

Mannheim, 30.04.2020

**Der Vorstand**

Kininger

Kischel

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 53.022,36 zur Ausschüttung von 4 v.H. Dividende auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand 1.1.2019 zu verwenden.