

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2022

Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG

Mannheim

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.569.243,08		8.765.935,18
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.249,78		53.310,10
3. Anlagen im Bau	6.789.423,48		5.381.404,95
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	15.425.916,34	126.859,17
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.552,00	2.552,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		15.428.469,34	14.330.062,40

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		15.428.469,34	14.330.062,40
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
I. und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		844.177,45	1.032.345,85
Forderungen und sonstige			
II. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.968,71		10.285,01
2. Sonstige Vermögensgegenstände	135.581,59	155.550,30	17.928,48
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	530.970,76		88.569,13
2. Bausparguthaben	-5.140,00	525.830,76	0,00
Bilanzsumme		16.954.027,85	15.479.190,87

PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.000,00		47.301,54
2. der verbleibenden Mitglieder	1.283.750,00		1.302.500,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.250,00</u>	1.356.000,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	0,00		
Vorjahr €	4.250,00		
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.353.415,22		1.273.415,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	80.000,00		
Vorjahr €	17.000,00		
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>5.502.521,28</u>	6.855.936,50	4.902.521,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	600.000,00		
Vorjahr €	94.936,26		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	794.439,89		163.576,26
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>680.000,00</u>	114.439,89	111.936,26
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		8.326.376,39	7.577.378,04

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		8.326.376,39	7.577.378,04
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	664.529,00		547.928,00
2. Steuerrückstellungen	2.000,00		6.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	130.992,64	797.521,64	39.899,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.634.516,88		3.993.957,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.792.883,76		1.900.531,21
3. Erhaltene Anzahlungen	1.090.406,72		1.054.660,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.492,43		5.392,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.150,14		248.305,49
6. Sonstige Verbindlichkeiten	77.764,40	7.803.214,33	75.517,55
davon aus Steuern:			
€	8.253,87		
Vorjahr €	7.261,47		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		26.915,49	29.621,63
Bilanzsumme		16.954.027,85	15.479.190,87

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.017.394,55		3.829.543,53
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-188.168,40	42.037,11
3. Sonstige betriebliche Erträge		56.714,81	11.206,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.957.937,86	2.725.679,37
5. Rohergebnis		1.928.003,10	1.157.108,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	333.895,49		333.983,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	164.687,87	498.583,36	17.044,94
davon für Altersversorgung:			
€ 104.521,00			
Vorjahr € -29.201,36			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		212.674,72	210.414,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		188.248,90	197.372,96
Übertrag:		1.028.496,12	398.292,25

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		1.028.496,12	398.292,25
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		37,39	126,52
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		123.706,48	124.996,66
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-434,10	4.709,36
12. Ergebnis nach Steuern		905.261,13	268.712,75
13. Sonstige Steuern		110.821,24	105.136,49
14. Jahresüberschuss		794.439,89	163.576,26
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		680.000,00	111.936,26
16. Bilanzgewinn		114.439,89	51.640,00

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

der Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG
mit dem Sitz in Mannheim
eingetragen beim Handelsregister
unter der Nummer GnR 28

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.
4. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und der Verlustrechnung ergaben sich aus folgenden Gründen nachstehende Veränderungen:

Seit dem laufenden Geschäftsjahr werden die Zuschüsse der Bundesagentur (T€ 37) sowie die Erstattungen nach dem Lohnfortzahlungsgesetz (T€ 5) unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Vorjahr wurden die Zuschüsse der Bundesagentur (T€ 20) und die Erstattungen nach dem Lohnfortzahlungsgesetz (T€ 17) mit dem Personalaufwand saldiert. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei den sonstigen betrieblichen Erträgen und dem Personalaufwand nicht vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bewertungsmethoden:

Anlagevermögen

Die Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33%
Wohngebäude	unterschiedliche Nutzungsdauer bzw.	2 % linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,70% bis 33,33 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 € bis 800,00 € werden grundsätzlich sofort abgeschrieben.

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigung

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungs-mathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,78 %. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3,00 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 34.898 (Vorjahr € 43.635). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 844.177,45 (Vorjahr € 1.032.345,85) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestanden nicht.

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.634.516,88 (3.993.957,30)	363.508,00 (359.452,30)	1.495.643,85 (1.478.901,00)	1.775.365,03 (2.155.604,00)	3.634.516,88 (3.993.957,30)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.792.883,76 (1.900.531,21)	77.928,86 (59.610,21)	347.113,45 (273.898,00)	2.367.841,45 (1.567.023,00)	2.792.883,76 (1.900.531,21)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.090.406,72 (1.054.660,22)	1.090.406,72 (1.054.660,22)	*	*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.492,43 (5.392,43)	5.492,43 (5.392,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.150,14 (248.305,49)	202.150,14 (248.305,49)				
Sonstige Verbindlichkeiten	77.764,40 (75.517,55)	77.764,40 (75.517,55)				
Gesamtbetrag	7.803.214,33 (7.278.364,20)	1.817.250,55 (1.802.938,20)	1.842.757,30 (1.752.799,00)	4.143.206,48 (3.722.627,00)	6.427.400,64 (5.894.488,51)	

GPR=Grundpfandrecht * steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	13.880,00 €	44.885,00 €

2. Im laufenden Geschäftsjahr ergaben sich keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtung aus Neubauvorhaben	€ <u>1.138.000,00</u>
----------------------------------	-----------------------

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	692
Zugang	2022	34
Abgang	2022	41
Ende	2022	685

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 18.750,00 vermindert.

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

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Durchschnittlich wurden 3 Arbeitnehmer beschäftigt.

5. Mitglieder des Vorstandes:

Manfred Kischel (bis 30.06.2022)

Eberhard Friedrich

Stefanie Möller (ab 01.07.2022)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Jacobs

(Vorsitzender)

Ulrich Ehrbächer

Christian Dürr (bis 29.06.2022)

Stephan Lüdtker (ab 29.06.2022)

Dr. Stefan Resch

Stefan Isenmann

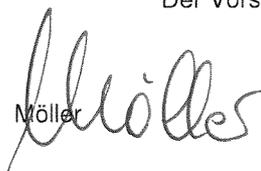
Özlem Celebi

Mannheim, den 25.05.2023

Der Vorstand:



Friedrich



Möller