

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2023

Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG

Mannheim

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	2023 €	2023 €	2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.374.134,82		8.569.243,08
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.934,47		67.249,78
3. Anlagen im Bau	7.482.023,21	15.902.092,50	6.789.423,48
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.552,00	2.552,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		15.904.644,50	15.428.469,34

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		15.904.644,50	15.428.469,34
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
I. und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		970.807,94	844.177,45
Forderungen und sonstige			
II. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.499,02		19.968,71
2. Sonstige Vermögensgegenstände	41.471,69	69.970,71	135.581,59
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.825.899,51		530.970,76
2. Bausparguthaben	18.385,81	2.844.285,32	-5.140,00
Bilanzsumme		19.789.708,47	16.954.027,85

PASSIVSEITE

	2023 €	2023 €	2022 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
1. ausgeschiedenen Mitglieder	13.250,00		70.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.312.250,00		1.283.750,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.325.500,00	2.250,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.353.415,22		1.353.415,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	0,00		
Vorjahr €	80.000,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.942.521,28</u>	6.295.936,50	5.502.521,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	0,00		
Vorjahr €	600.000,00		
für das Geschäftsjahr entnommen:			
€	560.000,00		
Vorjahr €	0,00		
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	62.339,89		0,00
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-547.269,81		794.439,89
3. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	560.000,00		0,00
4. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	75.070,08	680.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		7.696.506,58	8.326.376,39

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		7.696.506,58	8.326.376,39
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	634.634,00		664.529,00
2. Steuerrückstellungen	2.000,00		2.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	126.664,00	763.298,00	130.992,64
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.644.909,19		3.634.516,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.610.233,13		2.792.883,76
3. Erhaltene Anzahlungen	1.237.448,74		1.090.406,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.263,25		5.492,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	724.783,70		202.150,14
6. Sonstige Verbindlichkeiten	67.180,28	11.311.818,29	77.764,40
davon aus Steuern:			
€	9.767,58		
Vorjahr €	8.253,87		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		18.085,60	26.915,49
Bilanzsumme		19.789.708,47	16.954.027,85

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.901.327,46	4.017.394,55
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		126.630,49	-188.168,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		130.693,04	56.714,81
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.538.256,82	1.957.937,86
5. Rohergebnis		620.394,17	1.928.003,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	365.079,10		333.895,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	71.598,13	436.677,23	164.687,87
davon für Altersversorgung:			
€ 534,37			
Vorjahr € 104.521,00			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		220.223,57	212.674,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		227.217,90	188.248,90
Übertrag:		-263.724,53	1.028.496,12

Anlage 1

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		-263.724,53	1.028.496,12
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		56,00	37,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.132,88	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		173.936,35	123.706,48
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.976,59	-434,10
13. Ergebnis nach Steuern		-436.448,59	905.261,13
14. Sonstige Steuern		110.821,22	110.821,24
15. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-547.269,81	794.439,89
16. Gewinnvortrag		62.339,89	0,00
17. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		560.000,00	0,00
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	680.000,00
19. Bilanzgewinn		75.070,08	114.439,89

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

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.

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 1,82 %. 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 € 7.354 (Vorjahr € 34.898). 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 € 970.807,94 (Vorjahr € 844.177,45) 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	5.644.909,19 (3.634.516,88)	423.402,27 (363.508,00)	1.733.993,95 (1.495.643,85)	3.487.512,97 (1.775.365,03)	5.644.909,19 (3.634.516,88)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.610.233,13 (2.792.883,76)	115.511,27 (77.928,86)	476.447,23 (347.113,45)	3.018.274,63 (2.367.841,45)	3.610.233,13 (2.792.883,76)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.237.448,74 (1.090.406,72)	1.237.448,74 (1.090.406,72)	*	*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.263,25 (5.492,43)	27.263,25 (5.492,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	724.783,70 (202.150,14)	724.783,70 (202.150,14)				
Sonstige Verbindlichkeiten	67.180,28 (77.764,40)	67.180,28 (77.764,40)				
Gesamtbetrag	11.311.818,29 (7.803.214,33)	2.595.589,51 (1.817.250,55)	2.210.441,18 (1.842.757,30)	6.505.787,60 (4.143.206,48)	9.255.142,32 (6.427.400,64)	

* steht zur Verrechnung an

GPR=Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	7.966,00 €	13.880,00 €

2. Es ergaben sich folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Zuschuss Bundesagentur	78.949,18 €	37.333,32 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.511.376,57 €	925.624,70 €

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>439.000,00</u>
----------------------------------	---	-------------------

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	685
Zugang	2023	24
Abgang	2023	7
Ende	2023	702

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 28.500,00 erhöht.

Satzungsmäßig hatten 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 4 Arbeitnehmer beschäftigt.

5. Mitglieder des Vorstandes:

Stefanie Möller

Eberhard Friedrich

Michael Schurich (ab 24.06.2024)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Jacobs (Vorsitzender)

Ulrich Ehrbächer

Stephan Lüdtko

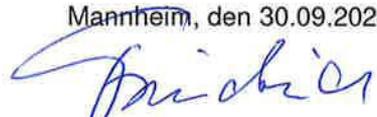
Dr. Stefan Resch

Stefan Isenmann

Özlem Celebi

Mannheim, den 30.09.2024

Der Vorstand:


Friedrich


Möller
Schurich