

Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG

Geschäftsbericht 2017

BMM • Hugo-Wolf-Straße 8 • 68165 Mannheim
Telefon 0621 442602 • Telefax 0621 401226
info@mietervereinigung-mannheim.de

Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Bestand

Die Genossenschaft verwaltete Ende 2017 unverändert einen Bestand von 514 Wohnungen und 232 Garagen sowie 4 gewerbliche Einheiten. Eine Wohnung wird als Büro der Genossenschaft genutzt.

Instandhaltung und Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Haus- und Wohnungsbestandes hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 insgesamt T€ 1.687 aufgewandt. Gegenüber dem Vorjahr liegen die Ausgaben um T€ 108 höher.

Auf den letzten Bauabschnitt (Hugo-Wolf-Straße 6) der Dach- und Fassadenarbeiten Hugo-Wolf-Block entfallen ca. T€ 317 der gesamten Instandhaltungskosten 2017.

In der Schwarzwaldstraße 6 ist das Dach neu gedeckt und die Fassade instand gesetzt worden. Hierauf entfallen T€ 145 der gesamten Instandhaltungskosten. Die Baumaßnahme wird 2018 fortgeführt. Die vorhandenen Loggien werden um Balkone erweitert.

Für den teilweisen Austausch der Fenster im Weberblock hat die Genossenschaft T€ 73 ausgegeben.

In den kommenden Jahren sind die Dächer in der Richard-Wagner-Straße zu erneuern.

Große Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden für die Gewerke Dach und Fassade fallen in einem zeitlichen Abstand von mehreren Jahrzehnten an. Um die Aufwendungen für diese Maßnahmen in ergebnisorientierter Hinsicht auf die Lebensdauer der betreffenden Gebäudeteile zu verteilen, bildet die Genossenschaft Rücklagen in Form der freien Rücklage.

Die Genossenschaft konnte die Ausgaben für Instandhaltung wiederum in voller Höhe aus Eigenmitteln bestreiten. Die Instandsetzungsmaßnahmen schlagen sich im bilanziellen Anlagevermögen nicht nieder. Sie tragen zur Stärkung der bereits erheblichen stillen Reserven der Genossenschaft bei.

Des Weiteren haben wir die planmäßige Erneuerung der Treppenhäuser fortgesetzt.

Von den Instandhaltungskosten sind T€ 1.150 für die laufende Instandhaltung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes, einschließlich der durch Mieterwechsel freigewordenen Wohnungen, angefallen.

Durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Gebäude, Wohnungen und das Wohnumfeld in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes wird damit nachhaltig gesichert.

Mieten

Die Genossenschaft hat die Mieten bei Neuvermietungen sowie in Einzelfällen bei bestehenden Mietverhältnissen an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst.

Es sind 41 neue Wohnraummietverhältnisse begründet worden.

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

Bautätigkeit

Für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohnungen und mit 7 Garagen und 11 Stellplätzen auf unserem Grundstück Dänischen Tisch 41 ist uns nach § 58 Landesbauordnung die Baugenehmigung erteilt worden. Mit dem Baubeginn ist noch im laufenden Jahr zu rechnen.

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 62 % 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 2018 auf üblichem hohem Niveau fortsetzen.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

	31.12.2017	31.12.2016	Veränd.
	T€	T€	T€
Anlagevermögen	9.962	10.108	- 146
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	868	885	- 17
Forderungen	24	33	- 9
Flüssige Mittel	230	181	49
	11.084	11.207	- 123
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben	1.400	1.394	6
Rücklagen	4.187	4.162	25
	5.587	5.556	31
Fremdkapital			
Rückstellungen	331	286	45
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.097	4.374	- 277
Erhaltene Anzahlungen	892	841	51
Übrige Verbindlichkeiten u. auszusch. Dividende	177	150	27
	5.497	5.651	- 154
	11.084	11.207	- 123

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte machen 89,9 v.H. (Vorjahr: 90,2 v.H.) der Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen veränderte sich durch Zugänge (T€ 61) und Abschreibungen (T€ 207).

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

Das Eigenkapital erhöhte sich durch die Einstellungen in die Rücklagen. Das Fremdkapital

Schwerpunktmäßig werden wir die Dach- und Fassadenerneuerung am Objekt Schwarzwaldstraße 6 fortsetzen sowie die vorhandenen Loggien um Balkone erweitern.

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

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

sank aufgrund der starken Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der Anteil des Eigenkapitals an der Gesamtfinanzierung beträgt 50,4 v.H. (Vorjahr: 49,6 v.H.).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Dauerfinanzierungsmittel) nahmen durch planmäßige Tilgungen ab.

Ertragslage

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

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten betragen € 45 je qm Wohn- und Nutzfläche.

	2017	2016	Veränd.
	T€	T€	T€
Miethausbewirtschaftung			
Erträge			
Mieten	2.624	2.588	36
Umlagen	912	943	- 31
	<u>3.536</u>	<u>3.531</u>	<u>5</u>
Aufwendungen			
Betriebskosten u.a.	885	901	- 16
Grundsteuer	101	101	0
Instandhaltungskosten	1.687	1.579	108
Verwaltungskosten*	435	391	44
Abschreibungen**	225	223	2
Kapitalkosten	131	126	5
	<u>3.464</u>	<u>3.321</u>	<u>143</u>
Ergebnis	72	210	- 138
Kapitalwirtschaft			
Erträge	0	0	0
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	72	210	- 138
Sonstiges Ergebnis			
Erträge	12	17	- 5
Jahresergebnis	84	227	- 143
Körperschaftsteuer	6	26	- 20
Jahresüberschuss	<u><u>78</u></u>	<u><u>201</u></u>	<u><u>- 123</u></u>

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

** Abschreibungen auf Wohnbauten und Mietforderungen

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

	2017	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	78	201
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	207	207
Erhöhung von langfristigen Rückstellungen	57	18
	342	426
Planmäßige Darlehenstilgungen	-277	-278
Mehreinnahmen	65	148

Der **Wirtschaftsplan 2018** schließt mit Mehreinnahmen.

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2017 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 5 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 überprüft. Außerdem wurde der Jahresabschluss 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) geprüft. Der Aufsichtsrat erteilt hierzu seine Zustimmung und schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes zu genehmigen und den Jahresabschluss 2017 festzustellen.

Mannheim, 03.05.2018

Für den Aufsichtsrat

Friedrich

Jahresabschluss

2017

BILANZ

AKTIVA

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.891.290,17		10.095.065,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.763,12		10.854,12
Bauvorbereitungskosten	59.972,54	9.960.025,83	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
		9.962.526,83	10.108.420,32
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		868.354,38	885.140,82
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.298,33		26.475,40
Sonstige Vermögensgegenstände	12.232,88	23.531,21	6.054,46
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		229.751,34	180.933,33
Bilanzsumme		11.084.163,76	11.207.024,33

BILANZ

PASSIVA

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	79.250,00		50.301,54
der verbleibenden Mitglieder	1.320.250,00	1.399.500,00	1.343.855,81
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(144,19)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.052.415,22		1.044.415,22
Freie Rücklage	3.134.848,26	4.187.263,48	3.118.165,54
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	78.436,95		201.264,56
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	24.682,72	53.754,23	146.844,75
Eigenkapital insgesamt		5.640.517,71	5.611.157,92
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	305.953,00		248.760,00
Steuerrückstellungen	0,00		23.000,00
Sonstige Rückstellungen	25.400,00	331.353,00	14.200,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.096.856,31		4.373.592,64
Erhaltene Anzahlungen	891.687,71		840.840,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.572,43		4.472,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.575,35		47.561,74
Sonstige Verbindlichkeiten	59.850,94	5.097.542,74	26.991,22
davon aus Steuern: 7.805,70 € davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 809,10 €			(7.655,60) (575,12)
Rechnungsabgrenzungsposten		14.750,31	16.447,46
Bilanzsumme		11.084.163,76	11.207.024,33

Gewinn- und Verlustrechnung

1.1.2017 bis 31.12.2017

	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.552.598,41	3.476.479,74
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-16.786,44	54.321,87
Sonstige betriebliche Erträge		11.555,17	16.355,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.571.455,18	2.479.517,95
Rohergebnis		975.911,96	1.067.638,77
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	263.836,22		255.064,38
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	81.160,85	344.997,07	61.153,45
davon für Altersversorgung: 33.020,96 €			(14.480,96)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		207.243,35	206.565,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		107.709,00	90.752,88
Erträge aus anderen Finanzanlagen	84,18		126,27
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,67	91,85	71,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		130.862,09	125.894,73
Steuern vom Einkommen		6.169,72	26.271,50
Ergebnis nach Steuern		179.022,58	302.134,54
Sonstige Steuern		100.585,63	100.869,98
Jahresüberschuss		78.436,95	201.264,56
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		24.682,72	146.844,75
Bilanzgewinn		53.754,23	54.419,81

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2017

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€ 868 (Vorjahr T€ 885) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Entwicklung der Ergebnismrücklagen:

	Stand 31.12.2016	Einstellungen	Stand 31.12.2017
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.044.415,22	8.000,00	1.052.415,22
Freie Rücklage	3.118.165,54	16.682,72	3.134.848,26

Rückstellungen für Pensionen:

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7 - Jahres -Betrachtung (2,8 %) bzw. 10 -Jahres -Betrachtung (3,68 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 44.164 €

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 31.12.2017	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jah- re	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.096.856 (4.373.593)	281.713 (285.286)	1.135.785 (1.169.129)	2.679.358 (2.919.178)	4.096.856 (4.373.593)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	890.788 (840.841)	890.788 (840.841)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.573 (4.472)	4.573 (4.472)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.575 (47.562)	44.575 (47.562)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	

Sonstige Verbindlichkeiten	59.851 (26.991)	59.851 (26.991)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Summe	5.096.643	1.281.500	1.135.785	2.679.358	4.096.856	

GPR = Grundpfandrecht / () = Vorjahreszahlen

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2017	727	5.376
Zugang 2017	39	270
Abgang 2017	54	365
Ende 2017	712	5.281

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 23.605,81 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 Vorstands waren im Geschäftsjahr:

Manfred Kischel
Rainer Kininger

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Eberhard Friedrich Vorsitzender
Christian Dürr
Ulrich Ehrbächer
Stefan Isenmann
Peter Jacobs
Dr. Stefan Resch

Mannheim, 26.04.2018

Der Vorstand

Kininger

Kischel

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 53.754,23 zur Ausschüttung von 4 v.H. Dividende auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand 1.1.2017 zu verwenden.

Mannheim, 26.04.2018

Der Vorstand

Kininger

Kischel