

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

2021

Baugenossenschaft
Seckenheim eG

Badener Straße 101

68239 Mannheim

Telefon 0621 / 47 19 18

Fax 0621 / 482 28 18

Email: bg-seckenheim@online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Bericht des Vorstandes	
Allgemeine Lage	3
Situation des Wohnungsmarktes in Mannheim	4
Wohnungsbewirtschaftung der Baugenossenschaft	6
Wirtschaftliche Lage	10
Finanzlage	12
Ertragslage	12
Chancen und Risikobericht	14
Prognosebericht	16
Verwaltung/Personal	17
Jahresabschluss 2021	20
Aktiva	21
Passiva	22
G u. V 2021	23
Allgemeine Hinweise - Angaben zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	24
Sonstige Rückstellungen	26
Entwicklung des Anlagevermögens	27
Langf. Verbindlichkeiten Geschäftsjahr 2021	28
Mitgliederbewegung	29
Vorschlag für die Auszahlung der Dividende aus dem Bilanzgewinn	31
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021	32

Bericht des Vorstandes

Allgemeine Lage

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht, um 7.000 Beschäftigte, auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht. Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe von 3,1 %. Im April 2022 liegt diese Quote bereits bei 7,4 %. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen entfalten ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich

neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

Nach der Vorausrrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 annähernd um 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Wie im Vorjahr herrschen 2022 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, Bebauung von freiwerdenden Militärflächen, Energiewende etc.) – diese guten Bedingungen werden jedoch nach Einschätzung des Vorstandes dazu beitragen, dass, aufgrund von fehlenden qualifizierten Fachkräften, Lieferengpässen und des hohen Auftragsbestandes, massive Kostensteigerungen bei Rohstoffen (Holz, Stahl, etc.) verursacht werden. So stiegen die Preise für Neubauten konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland nach den aktuellsten Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber November 2020.

Situation des Wohnungsmarktes in Mannheim

Die Baugenossenschaft Seckenheim e.G. ist aufgrund ihres Größenumfangs und ihrem regionalen Tätigkeitsbereich eingebettet in das wirtschaftliche Umfeld von Baden-Württemberg und insbesondere von der Situation des Wohnungsmarktes im Einzugsgebiet der Stadt Mannheim geprägt.

Demzufolge erscheint es dem Vorstand wichtig, in erster Linie über den Wohnungsmarkt von Mannheim zu berichten.

Der Einwohnerbestand in Mannheim mit Hauptwohnungen am Ort wird zum 31.12.2021 mit 322.038 (Vorjahr 320.010 Einwohnern) gem. der Kommunalen Statistikstelle ausgewiesen, der Ort Seckenheim (inkl. Hochstätt und Suebenheim) mit 16.078 (Vorjahr 16.147) Einwohnern (Stand 2020).

Aktuelle Wohnungsnachfrageprognosen der Stadt Mannheim belegen, dass der Bedarf an Mietwohnungen bis zum Jahr 2040 um + 5,7 % auf 338.215 Wohnungen ansteigt. Teilweise kann der Bedarf durch die Entwicklung von Konversionsflächen gedeckt werden – festzuhalten bleibt jedoch, dass es weiterhin kaum Flächenpotenziale, auch nicht im Bestand der Stadt, gibt. Diese Entwicklung führt, nach Meinung des Vorstandes, zu steigenden Mieten, was der aktuelle Mietspiegel auch bestätigt.

Weitere Kostentreiber werden in Deutschland die zu erreichenden Klimaziele sein, so soll das Wohnen bis 2045 klimaneutral werden; d. h., die Energie zur Erzeugung von Strom-, Warmwasser- und Wärmeenergie sollen aus grünen Quellen erwirtschaftet werden.

Daneben wurde auf Bundesebene die Reform der Grundsteuer entschieden. Die Berechnungsgrundlage wird sich weiterhin nach dem Wert und der Fläche einer Immobilie richten. Deshalb müssen in 2022 alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet und danach alle sieben Jahre überprüft werden. In dieses Modell sollen auch die durchschnittlichen Mieten der Wohnanlagen einfließen. Deshalb deutet fast alles darauf hin, dass die Reform zu steigenden Grundsteuern und somit auf Erhöhung der umzulegenden Betriebskosten führen wird.

Mitgliedschaft des vbw - Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Die Baugenossenschaft Seckenheim eG ist Mitglied des vbw - Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, einem Zusammenschluss der ursprünglich in getrennten Landesverbänden zusammengefassten badischen und württembergischen Wohnungsunternehmen.

Der vbw, der über 300 Mitgliedsunternehmen zählt, ist der Interessen-, Prüfungs- und Beratungsverband aller Wohnungsunternehmen unseres Landes, dem die

Baugenossenschaften, die industrieverbundenen Unternehmen, sowie Wohnungsunternehmen der Gebietskörperschaften gleichermaßen angehören.

Der vbw unterstützt seine Mitgliedsunternehmen durch eine breite Palette an Leistungen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Rechts- und Steuerberatung, Unternehmensberatung, EDV-Beratung, Aus- und Weiterbildung, Energiewirtschaft und Multimedia.

Zu seinen Aufgaben gehört ebenso die Interessenvertretung gegenüber der Politik, den Ministerien, Städten, Landkreisen und Gemeinden, sowie gegenüber den Verbänden von Handwerk, Handel und der Industrie.

Wohnungsbewirtschaftung der Baugenossenschaft Seckenheim eG 2021

Das Berichtsjahr 2021 der Baugenossenschaft Seckenheim e. G. war hauptsächlich geprägt durch die strategische Ausrichtung der Genossenschaft auf die Bewirtschaftung, den Erhalt und die nachhaltige Modernisierung unserer Objekte.

Einer der Schwerpunkte der Instandsetzungsmaßnahmen in dem Berichtszeitraum bzw. in den nächsten Jahren waren/sind weiterhin die Überprüfung und Instandsetzung der Abwasserleitungen im gesamten Wohnungsbestand. So wurden Inlinersanierungen in der Objekten Acherner Str. 34, 36, 44 und Oberkircher Str. 22 und 24 in Höhe von TEUR 47 vollzogen.

Aufgrund von Wasserschäden und Instandsetzungsmaßnahmen (wg. Auszug langjähriger Mieter) wurden in dem Objekt Rohrlach Str. 65 – 71 insgesamt für Austausch Wasserleitungen und Einrichtung neuer Bäder insgesamt TEUR 40 inkl. einer neuen Gasetagenheizung investiert. Im gleichen Objekt wurde auf Anregung von Mietern der Spielplatz in Höhe von TEUR 10 neu eingerichtet.

Im Inneren Heckweg und Sinsheimer Str. 86 wurden Fenster in Höhe von ca. TEUR 20 erneuert.

Für den Inneren Heckweg 28 wurde eine Fassadenwäsche in Höhe von TEUR 8,1 notwendig, da durch teilweises falsches Lüften sich Moos über den Fenstern ansiedelte.

Nach dem Auszug eines langjährigen Mieters, mussten in der Acherner Str. 34 die Elektroleitungen und teilweise Wasserleitungen ausgetauscht werden. Neben der

Sanierung der Grundleitungen und den notwendigen Malerarbeiten fielen Kosten von insgesamt TEUR 52 für Instandsetzung an.

In der Badenweiler Str. 39 (Wasserturmblock) entstanden für die Sanierung von 2 Bädern im 1. und 2. OG Kosten in Höhe von TEUR 38 an. Weitere Kosten für die Renovierung der EG Wohnung fallen in das Geschäftsjahr 2022.

Aufgrund der nicht sachgerechten Erstellung eines Anbaus (Bad) durch den früheren Mieter, wurden für Instandsetzung der Abwasserrohre, Neuinstallation der Badeinrichtung, Sanierung der darüber liegenden Terrasse, neuer Gasterme im Wohnhaus der Bühler Str. 18, in 2021 TEUR 60 fällig.

In der Acherner Str. 13 wurde eine Kellerwand undicht – das Abdichten und der teilweise notwendige Aufbau des Hofbelags kostete TEUR 16,5.

In der Acherner Str. 28 musste der rückseitige Eingangsbereich (Hausfassade mit Einbindung des Regenwasserabflusses) erneuert werden – hier fielen TEUR 17 an. Die Maßnahme war zum 31.12.21 noch nicht beendet.

Für die in 2020 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen in den Objekten Acherner Str. 12 und 14 wurden TEUR 282 aufgewendet, welche durch die Darlehnsaufnahme in 2020 abgedeckt sind.

Für die Balkonsanierung in der Badener Str. 36 entstanden Kosten in Höhe von TEUR 15.

Aufgrund von gestiegenen Kosten wurde das Angebot für die angedachte Vermietung der Dachfläche für eine Photovoltaik Anlage (Innerer Heckweg 26 und 28) von der Betreiberfirma Solarimo zurückgezogen. Der Vorstand versucht mit anderen Anbietern, die Vermietung der Dachfläche und die damit einhergehende Einspeisung des erzeugten Stroms für unsere Mieter, sinnvolle Angebote zu erhalten.

Daneben wird sich die im Berichtsjahr 2021 erreichte Verbesserung der Wohnqualität in verschiedenen Wohnungen sowie Einfamilienhäusern der Baugenossenschaft Seckenheim auch künftig fortsetzen.

Trotz der Wohnungsleerstände während der erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten konnte die Dauer des Gesamtleerstandes auf 74 Monate (Vorjahr 62 Monate) beschränkt werden. Davon entfallen auf die noch nicht modernisierten Einfamilienhäuser 58 Monate (Acherner Str. 12, 14, 32, 34 und 38). In 2021 wurde die Acherner Str. 34 nach der Instandsetzung fertiggestellt und

wieder vermietet. In 2021 wurde mit der Modernisierung der beiden Objekte Acherner Str. 12 und 14 begonnen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren, nahm der Umfang der erforderlichen Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechsel sowie bei der Rückgabe von Einfamilienhäusern stark zu.

Dies liegt an frei werdenden, älteren und lang bewohnten Wohnungen und Einfamilienhäusern, die ohne Modernisierung und Umbauarbeiten kaum zu vermieten sind.

Aufgrund der Altersstruktur unserer Mieter erwarten wir auch in Zukunft hohe Kosten für Investitionen in den Bestand.

Bei Mieterwechsel in Mehrfamilienwohnhäusern werden die Wohnungen grundsätzlich instand gesetzt und - falls erforderlich - modernisiert.

Bei Mieterwechsel in den Einfamilienhäusern des Altbaubestandes wird nach wie vor unterschiedlich verfahren.

Wird ein Einfamilienhaus im Althausbestand an die Genossenschaft zurückgegeben, weil es nicht in der Familiennachfolge bleibt, so ist in der Regel eine Totalsanierung erforderlich. Das beinhaltet neue Fenster, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, teilweise neue Bäder und Toiletten, Bodenbeläge, Abwasserleitungen, Elektroinstallationen, usw., sowie kleinere Umbauten zur Verbesserung der Wohnqualität bis hin zu neuen Außenanlagen bzw. Hofbelag. Da diese Kosten enorm hoch sind, müssen sie – soweit vertretbar – bei der Miethöhe entsprechend berücksichtigt werden.

Viele Mieter von Altbauten sanieren und modernisieren auch heute noch ihre Anwesen und Wohnungen selbst und bleiben somit von außerordentlichen Mieterhöhungen verschont, sodass sich ihre Investitionen in einigen Jahren auszahlen.

Hauptziel unserer Genossenschaft - auch in den nächsten Jahren - bleibt die Erhaltung unserer Häuser und Wohnungen, auch um jungen Familien mit Kindern die entsprechende Wohnqualität zu bieten.

Abgesehen davon, sind wir als Baugenossenschaft satzungsbedingt verpflichtet, **neuen bezahlbaren** Wohnraum zu schaffen, soweit dies die wirtschaftliche Lage

der Genossenschaft zulässt – auch vor dem Hintergrund, dass die Bautätigkeit in Mannheim zwar weiter zunimmt – aber nach wie vor zu wenige preisgünstige Mietwohnungen Berücksichtigung finden.

Wie in den vergangenen Jahren erstreckte sich die Tätigkeit der Baugenossenschaft auch im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich auf die kaufmännische und technische Verwaltung des eigenen Haus- und Wohnungsbestandes.

Durch die in der Geschäftsstelle geführte Warteliste ergeben sich auch weiterhin keine nennenswerten Probleme bei der Belegung von frei werdenden Wohnungen und Häusern.

Zum 31.12.2021 weist das Eigentum der Baugenossenschaft insgesamt aus:

- 117 Häuser mit 207 Wohnungen
- 1 Büro
- 1 Studio
- 55 Pkw-Garagen
- 37 Stellplätze

Die Mietfläche beträgt zum Ablauf des Geschäftsjahres 2021 insgesamt 16.462,22 m² (plus 64,87 qm ggü. Vorjahr aufgrund Modernisierung Achem Str. 34).

Wohnungsbindungen

Von der Wohnungsbindung betroffen sind nur noch die

- Wohnhäuser Rohrlachstraße 69 +71 mit 12 WE

Damit unterliegen 12 Wohnungen der Wohnungsbindung bis zum 31.12.2028. Das entspricht 5,79 % unseres Wohnungsbestandes.

Die von der Baugenossenschaft Seckenheim eG bewirtschafteten Grundstücksflächen umfassen insgesamt 34.956 m².

Davon befinden sich 30.834 m² (88,2%) im Eigentum der Genossenschaft.

Wirtschaftliche Lage

Das **Anlagevermögen** veränderte sich im Geschäftsjahr auf € 10,1 Mio. (Vorjahr € 10,2 Mio.). Die Veränderung beruht hauptsächlich auf den Investitionen (Aktivierung) in Höhe von € 252,4 Tsd. (VJ 175 TEUR) bei den Wohnbauten. Dem gegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von € 353,7 Tsd. Daneben wurde die EDV aktualisiert und auf den neusten Sicherheitsstandard upgedatet. Aufgrund der Corona Vorgaben wurden daneben 2 Homeoffice Arbeitsplätze eingerichtet. Von den angefallenen EDV Kosten von insgesamt TEUR 17,4 sind aus öffentlichen Mitteln (Digitalisierungsprämie) € 7,5 Tsd. vergütet und in der Position schon verrechnet worden. Die Finanzanlagen in Höhe von 5.300 Euro beinhalten die Beteiligungen bei der VR Bank-Rhein-Neckar sowie der Volksbank Kurpfalz (ehemals Weinheim).

Das **Umlaufvermögen** betrug zum 31.12.2021 rd. € 433 Tsd. (VJ. € 450,3 Tsd.). Die Position unfertige Leistungen in Höhe von € 231,6 Tsd. beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten zum Jahresende.

Bei der Position Forderungen aus Vermietung in Höhe € 24,9 Tsd. sind aus den Vorjahren Altlasten in Höhe von € 9,1 Tsd. ausgewiesen und bereits wertberichtigt. Hier ist noch nicht klar, ob die Mietforderungen noch nachhaltig eingehen (aufgrund von Privatinsolvenzen). Der restliche Betrag in Höhe von € 15,7 Tsd. beinhalten die zum Jahresende abzugrenzenden Mietforderungen.

Die Veränderung der Flüssigen Mittel u. Bausparguthaben (€ 277,0 Tsd.) ggü. dem Vorjahr in Höhe von € 228,9 Tsd. resultieren daraus, dass auf dem Tagesgeldkonto ein bereits valutiertes Darlehen für die Modernisierung Acherner Str. 12 u. 14 ausgewiesen wurde. Das Tagesgeld bei der VR Bank Rhein-Neckar e. G. angelegt und fällt somit unter die Institutssicherung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR).

Somit beläuft sich die gesamte Aktivseite im Jahr 2021 auf € 10.660.179,75. (Vorjahr € 10,677 Mio.).

Auf der **Passivseite** erhöhte sich das (gesamte) Eigenkapital inkl. Ergebnisrücklagen und Gewinn (inkl. der heute zu beschließenden Verwendung des Jahresüberschusses) zum Jahresende um € 16 Tsd. auf € 5,226 Mio. ggü. dem Vorjahr (€ 5,21 Mio.). Das Eigenkapital, gemessen an der Gesamtbilanzsumme, entspricht einer Eigenkapital-Quote von 49 %.

Die Rückstellungen bestehen überwiegend für die Dämmungskosten der Dachgeschosse von Mehrfamilienhäusern mit rd. € 251,0 Tsd. und € 14,9 Tsd. für Prüfungs- und Abschlusskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern veränderten sich durch Tilgungen in Höhe von € 349 Tsd. auf € 4.913,8 Tsd. (Vorjahr € 4.962,7 Tsd.). In 2021 wurde ein Darlehen in Höhe von € 300 Tsd. für die Modernisierung Acherner Str. 12 u. 14 aufgenommen und ist im Bestand bereits berücksichtigt.

In der Bilanz nicht ausgewiesen ist eine Kontokorrentlinie bei der VR Bank Rhein-Neckar in Höhe von TEUR 25.

Zur weiteren Darlehenszinsabsicherung erfolgten die Abschlüsse zweier Bausparkonten in Höhe von TEUR 100 und TEUR 60 bereits in 2012/13, welche uns kurzfristig mit einem Darlehensanspruch und einem Zinssatz von 2,25 % p. a. zur Verfügung stehen können und, aufgrund des niedrigen allgemeinen Zinsniveaus, als Reserve vorhanden sind.

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken werden durch rechtzeitige Prolongationsgespräche weitgehend ausgeschlossen.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ betrifft Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter, welche noch nicht abgerechnet sind (€ 218,9 Tsd.)

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen handelt es sich hauptsächlich um Handwerksrechnungen (€ 21,2 Tsd.), welche ins neue Jahr übertragen wurden. Bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 7,8 Tsd. sind die abgegrenzten Erbpachtzinsen verbucht.

Insgesamt verfolgt die Genossenschaft beim Finanzmanagement eine konservative Risikopolitik, die auf Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtet ist.

Die Bilanzsumme auf der Passivseite beläuft sich auf insgesamt € 10.654.919,32

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die Tilgung der Darlehen (€ 349 Tsd.), sowie die Dividendenauszahlungen vollständig aus der laufenden Geschäftstätigkeit zu leisten.

Die Investitionen in den Häuserbestand wurden aus dem eigenen Finanzmittelbestand (inkl. der in 2021 vorgenommenen Darlehnsauszahlung für die Acherner Str. 12 - 14) getätigt.

Die Genossenschaft weist im Berichtsjahr eine – auch für die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen in 2022 – ausreichende Liquidität aus.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt € 1.481.314,32. Das Ergebnis erhöhte sich um ca. € 17,4 Tsd. ggü. dem Vorjahr aufgrund von Neuvermietungen, Mieterhöhungen sowie die Erhöhungen von Erlösen aus Betriebskosten. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 18,5 Tsd. sind die Positionen Herabsetzung Einzelwertberichtigungen (von 2 Mietern) Digitalisierungsprämie (€ 10,6 Tsd.) und Versicherungsentschädigungen (€ 6,0 Tsd.) verbucht.

Unter der Position Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen (€ 777,2 Tsd.) befindet sich als größte Position die Instandsetzungskosten in Höhe von insgesamt € 505,5

Tsd. (Vorjahr € 401,4 Tsd.). Weitere Positionen sind die umlagefähige Grundsteuer in Höhe € 28 Tsd., Erbbauzinsen € 13,3 Tsd., Versicherungsbeiträge, Wartung etc. Somit ergibt sich ein Rohergebnis von € 745,9 Tsd. (Vj. € 868,5 Tsd.). Die Personalkosten beliefen sich auf € 181,9 Tsd. (Erhöhung durch Tarifierpassungen). Die Abschreibungen für unseren Immobilienbestand u. Betriebsausstattung erhöhten sich auf € 356,6 Tsd. (Vj. € 341,7 Tsd.) aufgrund der Modernisierungen in den Vorjahren. Die Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ reduzierten sich ggü. dem Vorjahr auf € 75,4 Tsd.. Die Dividenden- und Zinseinkünfte (aus Bausparguthaben) werden mit insgesamt 605 Euro ausgewiesen. Die Zinsaufwendungen für unsere Darlehen reduzierten sich auf € 89,0 Tsd. (Vj. € 101,8 Tsd.). Der Zinsrückgang resultiert im Wesentlichen aus rückläufigen Dauerfinanzierungsmitteln und rückläufigen Zinskonditionen. Unter der Position „Sonstige Steuern“ wird die anteilige nicht auf Mieter umlagefähige Grundsteuer in Höhe von € 5,0 Tsd. dargestellt.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr kann somit ein positiver Jahresüberschuss in Höhe von € 39.426,69 (Vj. € 159,8 Tsd.) ausgewiesen werden. Der Unterschied zum Vorjahr resultiert insbesondere aus den erhöhten Instandsetzungsmaßnahmen ggü. dem Vorjahr. Dadurch kann wieder die mindestens satzungsgemäße 10 % gesetzliche Rücklage (€ 3.942,87) und der Rest € 20.688,95 in die freiwilligen Ergebnissrücklagen eingestellt werden. Der Bilanzgewinn beläuft sich somit auf € 14.795,07 (Vj. € 14.999,93) und entspricht einer 4 % Dividende.

Die Ertragslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr wiederum ausschließlich von der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Bezüglich der Ertragskraft besteht weiterhin die Chance Mieterhöhungspotentiale aufgrund des Mietspiegels sowie bei Modernisierungen und Wohnungswechsel zu realisieren.

Das Leerstandsrisiko bei den Objekten in Seckenheim und Hochstätt wird als gering eingeschätzt – die Leerstandsquote liegt momentan im akzeptablen Bereich von 3,35 % zum 31.12.2021. Hintergrund der Leerstände sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Zahlungsbereitschaft war durch unser internes Kontrollsystem gewährleistet.

Per 31.12.2021 liegen der Baugenossenschaft weder bestandsgefährdende Risiken noch entwicklungsgefährdende Risiken vor.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Seckenheim e. G. ist unverändert geordnet und stabil und entspricht unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus den Erwartungen.

Chancen und Risikobericht

Nach dem zu Anfang 2022 das Corona Virus (COVID-19) weiter mutierte und die Ansteckungszahlen von einem Höchststand zum anderen schnellten, gehen im späten Frühjahr die registrierten Corona-Infektionen weiter zurück. Auch die Corona-Lage in den Krankenhäusern des Landes entspannte sich weiter.

In den Fokus der Welt gerät der Krieg zwischen Russland und der Ukraine, dessen menschliche, wirtschaftliche und militärisch-politische Ausmaße sich noch nicht absehen lassen.

Die Geschwindigkeit der beiden Entwicklungen macht es schwierig, die Auswirkungen auch für 2022 zuverlässig einzuschätzen. Auch wenn es positive Entwicklungen in den Inzidenzzahlen der Pandemie gibt, ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg von Mietausfällen zu rechnen. Erstmals muss auch – durch die Abhängigkeiten im Bereich von Gas und Öl aus Russland – mit Lieferengpässen gerechnet werden. Erste Notfallpläne bei der Versorgung von Wirtschaft und Bevölkerung wurden durch die Regierung erstellt.

Herausfordernd für die Baugenossenschaft werden die Vorgaben, bis 2045 klimaneutral zu werden. Die Schlüsselaufgabe Heizwärme und Warmwasserbedarf aus grünen Mitteln zu beziehen und gleichzeitig die Bestandsimmobilien entsprechend den Energieeinsparverordnung zu dämmen, werden die großen Herausforderungen der nächsten Jahre. Dabei könnte bei den, mit Gas und Öl versorgten Objekten, eine

grüne Quelle die Fernwärme sein, welche bereits in der Rastatter Straße in Seckenheim verlegt ist.

Wohnen soll bezahlbar sein. Bauliche Auflagen, ob aus Gründen des Klimaschutzes oder höhere qualitative Standards, führen unweigerlich zu steigenden Preisen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass, aufgrund von Materialengpässen und den Vorgaben der Energieeinsparung aller Marktteilnehmer, eine Modernisierungswelle ausgelöst wird. Wir empfehlen unseren Mietern auch die Vorauszahlungen der umlagefähigen Betriebskosten zu prüfen und ggf. anzupassen.

Im Mittelpunkt der geplanten Aktivitäten im Jahr 2022 stehen wieder einige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen um die nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen und Leerstände zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Kostenentwicklung kann jedoch auch die Baugenossenschaft die Wohnpreise ihrer Mitglieder nicht einfrieren.

Erneut liegen auch die Chancen in der natürlichen Mieterfluktuation, die uns in die Lage versetzt, finanzierbare und umfangreiche Einzelmodernisierungen durchzuführen.

Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen Finanzmittel und der umfangreichen Beleihungsreserven jedoch nicht zu befürchten.

Chancen um den eigenen Immobilienbestand im sozialen Wohnungsbau zu erweitern, sieht der Vorstand weiterhin in den beiden neu geplanten Baugebieten „Hammonds Barracks“ und „Otto-Bauder-Anlage“ in Seckenheim. Unbefriedigend ist jedoch weiterhin die Durchführung der Re-Aktivierung der Konversionsfläche „Hammonds Barracks“. So verschiebt sich der Vertrieb und die weitere Planung bis voraussichtlich 2022/23. Hier prüft der Vorstand weiterhin die wirtschaftlichen und bautechnischen Möglichkeiten zum Erwerb eines Grundstückes auf dem Baufeld 2 (sozialer Wohnungsbau) und wird die Ergebnisse mit dem Aufsichtsrat beraten.

Das Gleiche gilt für eine mögliche Bebauung auf der inzwischen von dem SV98/07 Seckenheim an die Stadt Mannheim zurückgegeben „Otto-Bauder-Sportanlage“. Hier erfolgte bereits die zweite Bürgerbeteiligungsveranstaltung; in welcher das Sieger-

Planungskonzept nach dem städtebaulichen Wettbewerb vorgestellt wurde. Für den u.a. geplanten Geschosswohnungsbau im sozialen Wohnungsbereich hat die BG ihr Interesse bekundet. Die weitere Entwicklung muss abgewartet werden.

Im Hinblick darauf, dass Baugrundstücke in Mannheim immer knapper werden und mit Fertigstellung der gesamten Konversionsflächen keine Grundstücke durch die Stadt mehr angeboten werden können (bzw. nur auf Basis Erbpacht), werden auch Investitionsmöglichkeiten im direkten Umland geprüft.

Versicherungen: Aufgrund einer über 20 % Erhöhung der Prämie bei der R+V im Bereich der Gebäudeversicherung (von TEUR 18 auf TEUR 23 netto), wurden umfangreiche Angebote von anderen Versicherungen eingeholt und nach Überprüfung auf die kostengünstige Allianz übertragen und aktualisiert.

Prognosebericht

Unsere Prognose ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, es ist schwer einzuschätzen, wie heftig eine ggf. vierte Corona-Welle oder Corona Mutationen sich weiter entwickeln werden. Auch die stark steigenden Rohstoff- und Energiepreise bedürfen der genauen weiteren Beobachtung der zusätzlichen Risiken.

Trotzdem gehen wir auch in Zukunft von einer kontinuierlichen und gesicherten Unternehmenspolitik aus, welche die Schwerpunkttätigkeiten weiterhin in der Erhaltung von dauerhafter und nachhaltiger Vermietbarkeit unserer Wohnungen darstellt, unseren Wohnbestand sinnvoll ergänzt und den selbstständigen Fortbestand der Genossenschaft auch in Zukunft sichert.

Durch den Ukraine-Russland-Krieg gehen wir von einem erhöhten Flüchtlingsstrom nach Deutschland aus – hier werden wir mögliche Unterbringungen für die flüchtenden Familien prüfen.

Durch die bereits getätigten und geplanten Investitionen in die Bestände wird sich die Bestandsqualität weiter verbessern. Genau beobachtet werden muss die Entwicklung in den Bereichen der Abwasserinstallationen und die Umsetzung der

Energieeinsparverordnung u. a. im Bereich Austausch und Modernisierung der Heizkesselanlagen zum Schutze der Umwelt, Elektromobilität etc..

Auch bei einem sich wandelnden Wohnungsmarkt bleibt das Leerstandsrisiko in einem überschaubaren Zeitraum gering.

Durch unsere Finanzbestände und die jährlichen Liquiditätsüberschüsse aus der Hausbewirtschaftung können wir auch weiterhin alle Zahlungsverpflichtungen erfüllen und Investitionen in den Bestand in vernünftiger Art und Weise tätigen.

Außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlichen Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht gegeben.

Wir beurteilen die Entwicklung des Unternehmens für die Jahre 2020 und 2021 – unter den aufgeführten Risiken - positiv.

Verwaltung / Personal

Die Genossenschaftsverwaltung bestand im Berichtsjahr – neben dem haupt- und nebenamtlichen Vorstand - aus einer Halbtagskraft und einer Aushilfe (Reinigung).

Um einen reibungslosen Geschäftsbetrieb im Rahmen der Corona Verordnungen sicherzustellen, wurden von zwei Mitarbeitern teilweise Home-Office Arbeitsplätze genutzt.

Zu unserem 100 jährigen Geburtstag im Jahr 2020, fand – aufgrund der Corona Vorgaben - am 10.10.2021 unsere Geburtstags- Matinee mit einer Ausstellung über die Historie der BG im Seckenheimer Schloss statt. Nicht nur der Bürgermeister und die willkommenen Ehrengäste, sondern auch viele unserer Mitglieder waren von der Veranstaltung begeistert. Hier nochmals ein großes Dankschön an alle beteiligten Personen, die sich mit viel Engagement in die Historie der BG eingearbeitet und für die Umsetzung z. B. die historische Tafel, Matinee etc. eingesetzt haben.

An dieser Stelle wollen wir es nicht versäumen, all den Mitgliedern zu danken, die den Genossenschaftsgedanken durch tatkräftige und ehrenamtliche Hilfe wieder stärker in das Bewusstsein rückten.

Ein weiterer Beitrag um den Genossenschaftsgedanken zu fördern, war die Herausgabe unserer 17ten Mitglieder - INFO mit Themen rund um die Genossenschaft.

Die achtzehnte Ausgabe ist geplant und wir möchten Sie schon jetzt auffordern, unseren Aufsichtsräten Beiträge, Ideen, Beschwerden etc. rund um die Genossenschaft zu liefern.

Die ordentliche Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Seckenheim eG für das Geschäftsjahr 2020 fand erstmals am 01. Juli 2021 Corona-bedingt auf der Seckenheimer Rennbahn im Zelt statt.

Turnusgemäß schieden aus dem Aufsichtsrat die Mitglieder Willi Pint und Clemens Schlenkrich aus. Eine satzungsgemäße Wiederwahl war für beide Herren möglich. Beide Kandidaten stellten sich zur erneuten Wahl und wurden von der Mitgliederversammlung bestätigt.

Dem Vorstand gehörten Rüdiger Lapsit und Brigitte Rienkens an.

Besondere Geschäftsvorfälle des Geschäftsjahres 2021 wurden von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beraten und – soweit erforderlich – die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

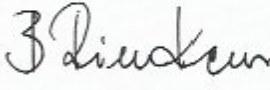

Der Aufsichtsrat hat auch in 2021 den Vorstand fördernd und beratend unterstützt und seine satzungsgemäß vorgegebenen Kontrollaufgaben erfüllt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie dem vbW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., sämtlichen Mitarbeiter*innen, allen Mitgliedern sowie allen Geschäftspartner*innen, die im Geschäftsjahr 2021 mit ihm zusammengearbeitet haben.

Mannheim, 13. Mai 2022

Der Vorstand

	
Riekens	Lapsit

vorläufiger
Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021

der Baugenossenschaft Seckenheim eG
Badener Straße 101
68239 Mannheim

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO	EURO	EURO	EURO
A				
Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.604,00		1,00
II. Sachanlagen			10.198.846,77	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.101.566,77			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.150,53		12.222,53	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	11.081,46		11.195,46	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.007,55</u>		<u>7,55</u>	
III. Finanzanlagen		10.121.806,31		10.222.272,31
1. Andere Finanzanlagen		<u>5.300,00</u>		<u>5.300,00</u>
Anlagevermögen gesamt		<u>10.135.710,31</u>		<u>10.227.573,31</u>
B				
Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		231.684,09		208.435,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	24.901,83		29.915,62	
2. Wertberichtigungen auf Forderungen	<u>-9.158,22</u>		<u>-19.810,56</u>	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	15.743,61	<u>2.743,00</u>	12.848,06
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben	246.222,56		201.456,83	
2. Bausparguthaben	<u>30.819,18</u>	<u>277.041,74</u>	<u>27.537,25</u>	<u>228.994,08</u>
Umlaufvermögen gesamt		<u>524.469,44</u>		<u>450.277,98</u>
Bilanzsumme		<u>10.660.179,75</u>		<u>10.677.851,29</u>

PASSIVA A	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO	EURO	EURO	EURO
Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden / gekündigten Mitglieder	8.368,04	374.588,41	13.633,10	382.230,53
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>366.220,37</u>		<u>368.597,43</u>	
davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 5.299,63 (VJ € 6.282,57)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 3.942,67 (VJ € 4.601,97)	1.187.045,42		1.183.102,75	
2. Andere Ergebnisrücklagen Einstellung aus Jahresüberschuss € 20.688,95 (VJ € 26.545,93)	<u>3.650.390,09</u>	4.837.435,51	<u>3.629.701,14</u>	4.812.803,89
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	39.426,69		159.874,10	
2. Einstellung Ergebnisrücklagen	-24.631,62		-144.874,17	
3. Gewinnvortrag	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	
	14.795,07	14.795,07	14.999,93	14.999,93
B Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	<u>266.134,10</u>	5.226.818,99	<u>267.396,87</u>	5.210.034,35
C Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.913.852,47		4.962.781,79	
2. Erhaltene Anzahlungen	218.979,14		213.519,84	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.298,23		7.017,84	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.836,39</u>	5.161.966,23	<u>7.473,98</u>	5.190.793,45
D Rechnungsabgrenzungsposten				
		5.260,43		9.626,62
Bilanzsumme		<u><u>10.660.179,75</u></u>		<u><u>10.677.851,29</u></u>

GuV 2021	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse		1.481.314,32		1.463.893,84
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		23.248,25		30.159,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		18.566,98		6.756,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>777.227,04</u>		<u>632.230,78</u>
5. Rohergebnis		+ 745.902,51		+ 868.579,53
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	149.926,75		145.505,65	
b) Soziale Abgaben	<u>31.984,76</u>		<u>31.298,74</u>	
7. Abschreibung auf Sachanlagen				
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	318,00		0,00	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>287,93</u>		<u>255,45</u>	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		89.059,28		101.822,17
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag				<u>3,15</u>
13. Ergebnis nach Steuern		+ 44.456,94		+ 164.904,36
14. Sonstige Steuern		<u>5.030,25</u>		<u>5.030,26</u>
15. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		+ 39.426,69		+ 159.874,10
16. Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		0,00		0,00
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		- 24.631,62		- 144.874,17
17. Vortrag auf neue Rechnung		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
Bilanzgewinn		<u>14.795,07</u>		<u>14.999,93</u>

Allgemeine Hinweise

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2021

Die Baugenossenschaft Seckenheim eG ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Mannheim unter Nummer GnR 26 eingetragen.

Die Baugenossenschaft Seckenheim eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um den Posten andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Wahlpflichtangaben wurden teilweise in den Anhang aufgenommen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Erwerb **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanzieren und werden planmäßig über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf bis zu 20 Jahren verlängert.

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

<u>Posten</u>	<u>Nutzungsdauer</u>
Wohnbauten (Neu)	50 bis 80 Jahre
bei Modernisierung	20 Jahre
Garagen	20 Jahre
Außenanlagen	20 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 5 Jahre

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird planmäßig linear abgeschrieben. Ausnahme hiervon bilden die **Geringwertigen Wirtschaftsgüter**. Sie werden bis 249,99 € direkt als Aufwand verbucht und die Wirtschaftsgüter von 250,00 € bis 1.000,00 € auf einem Sammelkonto verbucht und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Der Ansatz der **Anderen Finanzanlagen** erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Die **Unfertigen Leistungen** beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten und werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Es werden ausschließlich Fremdkosten aktiviert.

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 ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für

<i>- Prüfungskosten</i>	€	7.800,00
<i>- Abschlusskosten</i>	€	7.100,00
<i>- Verwaltungsberufsgenossenschaft</i>	€	0,00
<i>- Sonstige Rückstellungen</i>	€	199,92
<i>- Rückst. noch anfallende Baukosten Dämmung DG</i>	€	251.034,18
<i>Rückstellungen insgesamt</i>	€	266.134,10

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagengitter dargestellt.

Brutto-Anlagenpiegel zum 31.12.2021

Baugenossenschaft Seckenheim eG
Mannheim

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.650,62	17.400,00 7.500,00-		11.946,62	1.297,00	8.604,00	1,00
	10.650,62	17.400,00 7.500,00-		11.946,62	1.297,00	8.604,00	1,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.595.428,38	252.406,37		6.746.157,98	349.576,37	10.101.676,77	10.198.846,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	113.636,41			105.485,88	4.072,00	8.150,53	12.222,53
3. Bauten auf fremden Grundstücken	18.012,68			6.931,22	114,00	11.081,46	11.195,46
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.439,70	1.474,65		46.906,80	474,65	1.007,55	7,55
	16.773.517,17	253.881,02		6.905.481,88	354.237,02	10.121.916,31	10.222.272,31
III. Finanzanlagen							
1. andere Finanzanlagen	5.300,00			0,00		5.300,00	5.300,00
	5.300,00					5.300,00	5.300,00
	16.789.467,79	271.281,02 7.500,00-		6.917.428,50	355.534,02	10.135.820,31	10.227.573,31

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 231,7 Tsd. (Vorjahr € 208,4Tsd.) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten Geschäftsjahr 2021	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten.....	<u>4.913.852,47</u>	<u>359.854,92</u> (351.123,42)	<u>1.331.447,22</u>	<u>3.222.550,33</u>	<u>4.913.582,47</u>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<u>218.979,14</u>	<u>218.979,14</u> (213.519,84)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> (0,00)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	<u>21.298,23</u>	<u>21.298,23</u> (7.017,84)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
Sonstige Verbindlichkeiten.....	<u>7.836,39</u>	<u>7.836,39</u> (7.473,98)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
Gesamtbetrag	<u><u>5.161.966,23</u></u>	<u><u>607.968,68</u></u> (579.135,08)	<u><u>1.331.447,22</u></u>	<u><u>3.222.550,33</u></u>	<u><u>4.913.582,47</u></u>	

1) GPR=Grundpfandrecht (Vorjahr)

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	602
Zugang	13
Abgang	<u>34</u>
Ende des Geschäftsjahres	<u>581</u>

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt bzw. sie sich auf die Wartliste der Wohnungssuchenden eintragen lassen wollen, oder sie sich noch im Kindesalter befinden und mindestens ein Elternteil bei uns wohnt oder Mitglied ist. Die Zeichnung zusätzlicher Anteile richtet sich allein nach unserer Satzung. Damit soll in der aktuellen Niedrigzinsphase Spekulationen mit Genossenschaftsanteilen vorgebeugt werden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender

Ingrid Ruf, Mannheim, Industrie-Kauffrau

Stellvertretender Vorsitzender

Arno Knöbl, Ludwigshafen, Techn. Angestellter

Weitere Mitglieder

Willi Pint, Mannheim, Dreher

Klaus Trenkel, Mannheim, Industriemeister

Heike Warlich-Zink, Mannheim, Journalistin

Clemens Schlenkrich, Mannheim, Dokumentationsredakteur

Andreas König, Mannheim, Lehrer

Ersatzmitglied
Adrian Trzensik, Mannheim, öffentlicher Dienst

Die Aufwandsentschädigung des Aufsichtsrats belief sich im Geschäftsjahr auf T€ 4,1.

Vorstand

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr:



Rüdiger Lapsit, Immobilienfachwirt/ Bankkaufmann, Mannheim
Brigitte Rienkens, Freie Architektin, Mannheim

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Mannheim, den 13. Mai 2022

Der Vorstand

 Rienkens	 Lapsit
---	--

Vorschlag für die Bilanzgewinnverwendung:

Der Mitgliederversammlung wird vom Vorstand vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende	EURO	14.795,07
---------------	------	-----------

EURO	14.795,07
------	------------------

Die Auszahlung der Dividende erfolgt dann zum 30. August 2022

68239 Mannheim, 13.05.2022

Baugenossenschaft Seckenheim eG
Badener Straße 101
68239 Mannheim

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die Tätigkeiten des Vorstandes im Rahmen von Gesetz und Satzung überwacht; über alle wichtigen Geschäftsvorfälle in den Bereichen Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wurde er unterrichtet.

Schwerpunkte bildeten dabei verschiedene umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, Mieterangelegenheiten und der Blumenschmuckwettbewerb.

Es gab in 2021 neun gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, bei denen die wichtigsten Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden. Neben Präsenzsitzungen wurden auch einige Aufsichtsratssitzungen – aufgrund der Corona Vorgaben – digital abgehalten.

Aufgrund der Hygienevorschriften wurde die ordentliche Mitgliederversammlung erstmals am 01. Juli 2021 auf der Pferderennbahn Seckenheim und im Anschluss an diese, die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates durchgeführt.

Zu unserem 100 jährigen Geburtstag im Jahr 2020, fand – aufgrund der Corona Vorgaben - am 10.10.2021 unsere Geburtstags- Matinee mit einer Ausstellung über die Historie der BG im Seckenheimer Schloss statt. Nicht nur der Bürgermeister und die willkommenen Ehrengäste, sondern auch viele unserer Mitglieder waren von der Veranstaltung begeistert. Hier nochmals ein großes Dankschön an alle beteiligten Personen, die sich mit viel Engagement in die Historie der BG eingearbeitet und für die Umsetzung z. B. die historische Tafel, Matinee etc. eingesetzt haben.

Der Aufsichtsrat ist der Überwachungspflicht stets nachgekommen.

Es erfolgte durch den Prüfungsausschuss gem. § 23 Satzung der Genossenschaft sowie § 3 Geschäftsordnung des Aufsichtsrates eine unvermutete Kassenprüfung am 08. Februar 2022.

Turnusgemäß schieden aus dem Aufsichtsrat die Mitglieder Willi Pint und Clemens Schlenkrich aus. Eine satzungsgemäße Wiederwahl war von den Herren Pint und Schlenkrich zulässig und es wurden beide durch die Mitgliederversammlung bestätigt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes sowie der Gewinnverteilungsempfehlung an.

Die ordnungsgemäße Geschäftsführung wird ausdrücklich bestätigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und die Organe zu entlasten.

Mit dem erfolgreich verlaufenen Geschäftsjahr ist der Aufsichtsrat zufrieden und dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die in 2021 geleistete Arbeit.

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates

AR-Vorsitzender

Knöbl

König

Ruf