



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

2022

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	3
Wohnungsbewirtschaftung der Baugenossenschaft	5
Wirtschaftliche Lage	9
Finanzlage	11
Ertragslage	11
Chancen und Risikobericht	13
Prognosebericht	15
Verwaltung/Personal	16
Jahresabschluss 2022	19
Aktiva	20
Passiva	21
G u. V 2022	22
Allgemeine Hinweise - Angaben zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	23
Sonstige Rückstellungen	25
Entwicklung des Anlagevermögens	25
Langf. Verbindlichkeiten Geschäftsjahr 2022	27
Mitgliederbewegung	28
Vorschlag für die Auszahlung der Dividende aus dem Bilanzgewinn	30
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022	31

Bericht des Vorstandes

Allgemeine Lage 2022

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 %. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %. Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Arbeitslosenquote in Mannheim liegt bei 6,6 %.

Situation des Wohnungsmarktes in Mannheim

Die Baugenossenschaft Seckenheim eG 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 31.12.2022 mit 325.691 (Vorjahr 322.038 Einwohnern) gem. der Kommunalen Statistikstelle ausgewiesen, der Ort Seckenheim (inkl. Hochstätt) mit 16.111 (Vorjahr 15.974) Einwohnern (Stand 2022).

Aktuelle Bevölkerungsprognosen der Stadt Mannheim belegen, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um + 5,7 % auf 338.215 anwächst und entsprechen Wohnraum zur Verfügung stellen muss. 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.

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 2022

Das Berichtsjahr 2022 der Baugenossenschaft Seckenheim eG war hauptsächlich geprägt durch die strategische Ausrichtung der Genossenschaft auf die Bewirtschaftung, den Erhalt (Instandsetzung) und die nachhaltige Modernisierung unserer Objekte.

In 2022 wurden insgesamt € 572. Tsd (Vorjahr € 505 Tsd) in Instandsetzungsmaßnahmen investiert. So mussten für den Abriss eines vom Vormieter errichteter Wintergartens in der Acherner Str. TEUR 27 aufgewendet werden um den Balkon wieder in einem einwandfreien technischen Zustand zu versetzen. Im Jahr 2023 wird mit weiteren TEUR 10 gerechnet. Ähnliche Probleme mussten in der Bühler Str. 18 behoben werden. Für die Instandsetzung von Abwasserleitungen, Bad, Balkon und Anbau mussten insgesamt TEUR 45 aufgewendet werden. Bei der Instandsetzungen von Wohnungen bei Auszug von langjährigen Mietern oder bei Wasserschäden im Inneren Heckweg 28 (1.OG), Rastatter Str. 41 (EG), diversen Wohnungen in der Rohrlach Str. 67 -71, Acherner Str. 18, 20, 34 und 44 sowie Wasserturmblock (Badener Str. 126/Badenweiler Str. 39) wurden insgesamt TEUR 221 als Aufträge an ortsansässige Unternehmen vergeben. Daneben fielen für die Sanierung von Abwasser- und Regenleitungen sowie Außenfassadenarbeiten in der Gengenbacher Str. 20, Acherner Str. 20 und 56 weitere TEUR 52 an. Für insgesamt 8 neue Heizungsanlagen in der Oberkircher Str. 14, Rohrlach Str. 67 und 69, Badener Str. 82, 89 und 101 wurden insgesamt TEUR 64 ausgegeben. Für die teilweise Reparatur der Dächer der Gargenanlage „Wasserturm“ fielen TEUR 6 in 2022 an – weitere Reparaturen der Dächer der Garagen im Jahr 2023 stehen an.

Die weiteren Schwerpunkte der Instandsetzungsmaßnahmen in dem Berichtszeitraum bzw. in den nächsten Jahren waren/sind weiterhin die Überprüfung und Instandsetzung der Abwasserleitungen im gesamten Wohnungsbestand.

Aufgrund der Nähe zum Feld und den großen Gartenanlagen wurden für die Bekämpfung von Ungeziefer (Wespen, Ratten, etc.) insgesamt TEUR 6 ausgegeben.

Die Gesamtmaßnahme zur Neu Errichtung der Müllplatzanlage Innerer Heckweg 26 + 28 kostete insgesamt TEUR 50. Daneben wurden die Modernisierungsarbeiten der beiden Einfamilienhäuser Achnerer Str. 14 und 12 fertig gestellt und den neuen Mietern (junge Familien) übergeben. Insgesamt wurden in 2022 für die gesamte Modernisierung noch TEUR 136 abgerechnet – insgesamt kostete die Modernisierungsmaßnahme beider Objekte zusammen TEUR 397 (geplant waren TEUR 340).

Im Jahr 2022 wurde auch mit der Modernisierung des Einfamilienhauses Achnerer Str. 30 begonnen. Hier rechnet der Vorstand mit Gesamtkosten in Höhe von TEUR 150 (TEUR 72 waren bereits in 2022 fällig).

Daneben wird sich die im Berichtsjahr 2022 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 61 Monate (Vorjahr 71 Monate) beschränkt werden. Davon entfallen auf die zu modernisierenden Einfamilienhäuser 41 Monate (Achnerer Str. 12, 14, 30, 32, 44) Die Achnerer Str. 12, 14, 32 und 44 sind nach der Modernisierung/Instandsetzung fertiggestellt und wieder vermietet.

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, laut den heutigen energetischen Vorgaben, 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 instandgesetzt 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, Sanitärinstallation, teilweise neue Bäder und Toiletten, Bodenbeläge, Abwasserleitungen, Elektroinstallationen, usw., sowie kleinere Umbauten zur Verbesserung der Wohnqualität bis hin zu neuen Außenanlagen bzw. Hofbelag. Immer wichtigerer Bestandteil der Modernisierungen werden dabei die Maßnahmen zur energetischen Sanierung um den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen. Da diese Kosten (neben den aktuellen Preissteigerungen) 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 2022 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 31.12.2022 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 2022 insgesamt 16.555,41 m² (plus 93,19 qm ggü. Vorjahr aufgrund der Modernisierung Achern Str. 12, 14 und 38).

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

Unsere **wichtigste Position im Anlagevermögen, nämlich die Sachanlagen in Immobilien und Grundstücken**, veränderten sich im Geschäftsjahr auf € 10,03 Mio. (Vorjahr € 10,1 Mio.). Die Veränderungen beruhen hauptsächlich auf den Investitionen (Aktivierung) in Höhe von € 261 Tsd. (VJ 252,4 TEUR) bei den Wohnungsbauten. Dem gegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von € 367,6 Tsd.

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 31.12.2022 rd. € 427 Tsd. (VJ. € 433 Tsd.). Die Position unfertige Leistungen in Höhe von € 224 Tsd. beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten zum Jahresende.

Bei der Position Forderungen aus Vermietung/Lieferung u. Leistungen zum 31.12.2022 in Höhe € 17,4 Tsd, sind bereits wertberichtigte Mietausfälle in Höhe von € 6,6 Tsd berücksichtigt. Die Wertberichtigung wurde notwendig, da nicht klar ist, ob die Mietforderungen noch nachhaltig bei uns eingehen (aufgrund von Privatinsolvenzen/unbekannt verzogen etc.)..

Die Veränderung der flüssigen Mittel u. Bausparguthaben (€ 178,0 Tsd.) ggü. dem Vorjahr in Höhe von € 277 Tsd. resultieren daraus, dass auf dem Tagesgeldkonto ein bereits valuiertes Darlehen für die Modernisierung Acherner Str. 12 u. 14 im Vorjahr ausgewiesen wurde. Diese Gelder flossen u. a. in die Modernisierung. Das Tagesgeld ist 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 2022 auf € 10.464.970,56. (Vorjahr € 10.660,1 Mio.).

Auf der **Passivseite** erhöht sich das (gesamte) Eigenkapital inkl. Ergebnisrücklagen und Gewinn (inkl. der heute zu beschließenden Verwendung des Jahresüberschusses) zum Jahresende um € 11,1 Tsd. auf € 5.238 Mio. ggü. dem

Vorjahr (€ 5,226 Mio.). Das Eigenkapital, gemessen an der Gesamtbilanzsumme, entspricht einer Eigenkapital-Quote von 50 %.

Die Rückstellungen in Höhe von € 266,7 Tsd. bestehen überwiegend für die Dämmungskosten der Dachgeschosse von Mehrfamilienhäusern mit rd. € 251,0 Tsd. und € 14,3 Tsd. für Prüfungs- und Abschlusskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern veränderten sich durch Tilgungen in Höhe von € 357 Tsd. auf € 4.712,6 Tsd. (Vorjahr € 4.913,8 Tsd.). In 2022 wurde ein Darlehen in Höhe von € 150 Tsd. für die Modernisierung Acherner Str. 30 (Modernisierung) und Bühler Str. 18 (Instandsetzung) aufgenommen und ist im ausgewiesenen 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. Inzwischen ist der Darlehensanspruch wieder aufgrund des steigenden allgemeinen Zinsniveaus, als Reserve interessant geworden.

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 (€ 217,3 Tsd.)

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen handelt es sich hauptsächlich um Handwerksrechnungen (€ 15,0 Tsd.), welche ins neue Jahr übertragen wurden. Bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 8,5 Tsd. sind die abgegrenzten Erbpachtzinsen und Darlehenszinsen verbucht.

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

Unter der Position Rechnungsabgrenzung in Höhe von € 6,6 Tsd sind die Mietvorauszahlungen verbucht, welche bereits das Jahr 2023 betreffen.

Die Bilanzsumme auf der Passivseite beläuft sich auf insgesamt € 10.464.970,56

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die Tilgung der Darlehen (€ 357 Tsd.), sowie die Dividendenauszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit zu leisten.

Die Investitionen in den Häuserbestand wurden aus dem eigenen Finanzmittelbestand (inkl. der in 2022 vorgenommenen Darlehnsauszahlung für die Acherner Str. 30 und Bühler Str. 18 getätigt).

Die Genossenschaft weist im Berichtsjahr eine – auch für die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungen in 2023 – ausreichende Liquidität aus. Die Herausforderungen bei der Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen individuell geprüft und Lösungen gesucht werden.

Ertragslage

Die Brutto-Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt € 1.534.387,54 (VJ 1.481.314,32 €). Das Ergebnis erhöhte sich um ca. € 53,0 Tsd. ggü. dem Vorjahr aufgrund von Neuvermietungen, Mieterhöhungen sowie die Erhöhungen der Betriebskosten. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 29,8 Tsd. ist eine Aktivierungs-Position aus dem Vorjahr in Höhe von € 23,5 Tsd sowie Wertberichtigungen in Höhe von € 2,5 Tsd zu berücksichtigen.

Unter der Position Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen (€ 820,8 Tsd.) vereinen sich die bezogenen umlagefähigen Energie/Strom/Wasser/Grundsteuer Kosten/Erbauzinsen (ca. TEUR 224) sowie die gestiegenen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von € 572 Tsd. (Vorjahr € 505 Tsd.). Somit ergibt sich ein Rohergebnis in Höhe von € 735.804,86 (Vj. € 745,9 Mio.) Die Personalkosten beliefen sich auf € 187,2 Tsd. (Erhöhung durch Tarifierpassungen). Die Abschreibungen für unseren Immobilienbestand u. Betriebsausstattung erhöhten sich auf € 370 Tsd. (Vj. € 355,5 Tsd.) aufgrund unserer ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den Vorjahren. Die Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ blieben ggü. dem Vorjahr mit € 75,4 Tsd konstant. Die größte Position sind die Prüfungs- und Abschlusskosten in Höhe von € 14,4 Tsd.

Die Dividenden- und Zinseinkünfte (aus Bausparguthaben) werden mit insgesamt € 476 ausgewiesen. Die Zinsaufwendungen für unsere Darlehen reduzierten sich auf € 86,0 Tsd. (Vj. € 89 Tsd.). Der Zinsrückgang resultiert im Wesentlichen aus rückläufigen Dauerfinanzierungsmitteln und rückläufigen Zinskonditionen. Aufgrund der erhöhten Instandhaltungsmaßnahmen beläuft sich das Ergebnis nach Steuern € 17.317,06.

Unter der Position „Sonstige Steuern“ wird die anteilige nicht auf Mieter umlagefähige Grundsteuer in Höhe von € 4,5 Tsd. dargestellt.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr kann somit ein positiver Jahresüberschuss in Höhe von € 12.771,90 (Vj. € 39,4 Tsd.) ausgewiesen werden. Dadurch kann wieder die mindestens satzungsgemäße 10 % gesetzliche Rücklage (€ 1.277,19) eingestellt werden. Gleichzeitig lösen wir freiwillige Ergebnisrücklagen in Höhe von € 3.154,07 auf. Der Bilanzgewinn beläuft sich somit auf € 14.648,78 (Vj. € 14.905,07) und entspricht einer 4 % Dividende.

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

Bezüglich der Ertragskraft besteht weiterhin die Chance Mieterhöhungspotentiale aufgrund des Mietpiegels 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 1,91 % zum 31.12.2022. Hintergrund der Leerstände sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Zahlungsbereitschaft war durch unser internes Kontrollsystem gewährleistet.

Per 31.12.2022 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

Weiterhin steht die Baugenossenschaft - neben der Modernisierung und Instandhaltung von bezahlbaren Wohnungen - in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Energetische Modernisierung, Klimaneutralität (bis zum Jahr 2045), altersgerechter Umbau, Instandsetzungen und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung wollen umgesetzt werden. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mitglieder zu überfordern. Ein weiteres Problem stellt die aktuelle Verteuerung der Energiekosten, sowohl für Mieter, als auch für die Wohnungsunternehmen dar. Sollten Mieter und Wohnungsunternehmen die Gaspreis- bzw. Energiepreissteigerungen nicht aus eigener Liquidität bewältigen können, sind Ausfälle zu befürchten. Derzeit werden mit der MVV Gespräche geführt, um die bereits in der Zähringer Str. /Rastatter Str. verlegten Fernwärmeleitungen auch in unseren Althausbestand zu erweitern. Jedoch geht der Vorstand nicht von kurzfristigen Umsetzungen aus, da dies mit massiven Straßenbauarbeiten einher geht.

Auch die gesetzlich geregelte anteilige Erstattung der CO₂ Steuer auf Basis Kohlendioxinkostenaufteilungsgesetzes (Co₂KostAufG) an unsere Mieter, wird die weitere Bautätigkeit der Baugenossenschaft einschränken.

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.

Im Mittelpunkt der geplanten Aktivitäten im Jahr 2023 stehen wieder einige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um die nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen und Leerstände zu vermeiden.

So steht kurzfristig – aufgrund der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen der Balkone – die gleichzeitige Prüfung von energetischen Maßnahmen bei dem „Wasserturm Block“ (15 Parteien) an. Hier werden auch die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln geprüft. Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind in den Einfamilienhäusern Acherner Str. 30 und Sinsheimer Str. 78 erforderlich. Gleichzeitig stehen die Renovierung von 3 Wohnungen in der Badener Str. 36 und Rohrlach Str. 67 (2 Wohnungen) an.

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“. 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. Jedoch scheint sich dieses Fenster zu schließen, da die GBG – mit welcher wir gerne eine Kooperation getätigt hätten, jedoch - nach derzeitigen Kenntnisstand – eine wohnwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Preisvorstellungen der BlmA

(Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) ausschließt. Derzeit werden anderweitige Nutzungsmöglichkeiten der BI mA geprüft.

Das Gleiche gilt für eine mögliche Bebauung auf der inzwischen von dem SV 98/07 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. Ende 2023 sollen weitere Planungsdetails veröffentlicht werden. 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.

Prognosebericht

Nicht nur die Coronapandemie, die gegen Ende des Geschäftsjahrs überwunden zu sein scheint, sondern auch der zu Beginn des Jahres begonnene Überfall Russlands auf die Ukraine und alle damit verbundenen Begleiterscheinungen eines Krieges in Europa machen Prognosen in Bezug auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen schwierig. Die sehr hohe Inflation scheint sich etwas abzuwächen und es ist nicht vorhersehbar, ob es eine tiefe Rezession oder eine baldige Erholung der wirtschaftlichen Lage geben wird.

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 die bereits getätigten und geplanten Investitionen in die Bestände wird sich die Bestandsqualität weiter verbessern. Genau beobachtet werden müssen dabei die Entwicklungen und Auswirkungen der gesetzlichen Vorgaben des

Gebäudeenergiegesetz (GEG) (Heizung und Gebäudehülle) zum Schutze der Umwelt und des Klimas.

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. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mannheim bietet auch ausreichende Chancen für zukünftige Neubautätigkeiten unserer Genossenschaft.

Die hohe Geschwindigkeit bei den außerbetrieblichen Einflüssen (China, Ukrainekrieg, Fachkräftemangel, Inflation, Zinsentwicklung, Rohstoff- und Energiepreise, Entwicklung Baupreise etc.) mit wesentlichen Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse, machen eine zutreffende Vorhersage immer schwerer.

Wir beurteilen die Entwicklung des Unternehmens für die Jahre 2022 und 2023 – unter den aufgeführten Risiken – trotzdem positiv.

Verwaltung / Personal

Die Genossenschaftsverwaltung bestand im Berichtsjahr – neben dem haupt- und nebenamtlichen Vorstand - aus einer Halbtagskraft. Unsere Aushilfskraft (Reinigung) kündigte zum Jahresende und die Aufgaben wurden an ein externes Unternehmen vergeben..

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 18ten Mitglieder - INFO mit Themen rund um die Genossenschaft.

Die neunzehnte Ausgabe ist geplant und wir möchten Sie schon jetzt auffordern, unseren Aufsichtsräten Beiträge, Ideen, Beschwerden etc. rund um die Genossenschaft zu liefern. Diese und die vorangegangenen Ausgaben werden in die neu erstellte homepage der Baugenossenschaft Seckenheim eingepflegt. Der

zukünftige Internetauftritt soll helfen, neben Informationen rund um die BG aktuellen Themen, Mieter- und Mitgliederportal, die Digitalisierung in unserem Haus weiter zu entwickeln. Weitere Informationen erscheinen in der nächsten Mitgliederzeitung. Vorstand und Aufsichtsrat freuen sich auf das Feedback.

Die ordentliche Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Seckenheim eG für das Geschäftsjahr 2021 fand am 14. Juli 2022 in den Räumlichkeiten des Vereinshauses SV 98/07 Seckenheim, großer Saal, statt.

Turnusgemäß schieden aus dem Aufsichtsrat die Mitglieder Ingrid Ruf, Klaus Trenkel und Heike Warlich aus. Eine satzungsgemäße Wiederwahl war für die Gremienmitglieder möglich. Alle drei Kandidaten stellten sich zur erneuten Wahl und wurden von der Mitgliederversammlung bestätigt. Daneben trat aus beruflichen Gründen das städtische Aufsichtsratsmitglied Arno Knoebl zurück. Als Nachfolger wurde Jörg Ackermann, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung von der Mitgliederversammlung bestätigt.

Dem Vorstand gehörten Rüdiger Lapsit und Brigitte Rienkens an.

Besondere Geschäftsvorfälle des Geschäftsjahres 2022 wurden von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beraten und – soweit erforderlich – die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

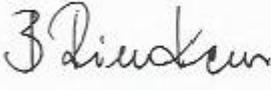
Der Aufsichtsrat hat auch in 2022 den Vorstand fördernd und beratend unterstützt und seine satzungsgemäß vorgegebenen Kontrollaufgaben erfüllt.

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 2022 mit ihm zusammengearbeitet haben.

Mannheim, 05. Mai 2023

Der Vorstand



Riekens



Lapsit



Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022

der Baugenossenschaft Seckenheim eG
Badener Straße 101
68239 Mannheim

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO	EURO	EURO	EURO
A				
Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.189,00		8.604,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.015.606,77		10.101.676,77	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.078,53		8.150,53	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	10.967,46		11.081,46	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.286,55		1.007,55	
III. Finanzanlagen		10.032.939,31		10.121.916,31
1. Andere Finanzanlagen		5.300,00		5.300,00
Anlagevermögen gesamt		10.045.428,31		10.135.820,31
B				
Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		224.048,75		231.684,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	24.088,23		24.901,83	
2. Wertberichtigungen auf Forderungen	-6.649,63		-9.158,22	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	17.438,60	0,00	15.743,61
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben	143.920,99	178.054,90	246.222,56	
2. Bausparguthaben	34.133,91		30.819,18	
Umlaufvermögen gesamt		419.542,25		277.041,74
Bilanzsumme		10.464.970,56		10.660.289,75

PASSIVA A	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO	EURO	EURO	EURO
Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden / gekündigten Mitglieder	11.044,63		8.368,04	
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>376.705,13</u>	<u>387.749,76</u>	<u>366.220,37</u>	<u>374.588,41</u>
davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.934,78 (VJ € 5.299,63)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	1.188.322,61		1.187.045,42	
Einstellung aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr € 1.277,19 (VJ € 3.942,67)				
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.647.346,02</u>	<u>4.835.668,63</u>	<u>3.650.390,09</u>	<u>4.837.435,51</u>
Einstellung aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr € 0,00 (VJ 20.688,95)				
Entnahme				
Geschäftsjahr € 3.154,07 (VJ € 0,00)				
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	12.771,90		39.536,69	
2. Einstellung in Gesetzliche Rücklage	-1.277,19		-3.942,67	
3. Entnahme aus Andere Ergebnisrücklage	3.154,07		-20.688,95	
(VJ Einstellung in Andere Ergebnisrücklage)				
4. Gewinnvortrag	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>14.648,78</u>	<u>14.648,78</u>	<u>14.905,07</u>	<u>14.905,07</u>
B				
Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	<u>5.238.067,17</u>	<u>5.238.067,17</u>	<u>5.226.928,99</u>	<u>5.226.928,99</u>
C				
Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.712.600,26		4.913.852,47	
2. Erhaltene Anzahlungen	217.311,11		218.979,14	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.051,20		21.298,23	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.517,92</u>	<u>4.953.480,49</u>	<u>7.936,39</u>	<u>5.161.966,23</u>
D				
Rechnungsabgrenzungsposten				
		<u>6.660,22</u>		<u>5.250,43</u>
Bilanzsumme		<u><u>10.464.970,56</u></u>		<u><u>10.660.289,75</u></u>

GuV 2022	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse		1.534.387,54		1.481.314,32
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		-7.635,34		23.248,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		29.867,75		18.566,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		820.815,09		777.227,04
5. Rohergebnis		+ 735.804,86		+ 745.902,51
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	152.877,83	187.239,46	149.926,75	181.911,51
b) Soziale Abgaben	34.361,63		31.984,76	
7. Abschreibung auf Sachanlagen		370.019,59		355.534,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	156,00	75.478,53	318,00	75.439,84
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	320,73	476,73	287,93	605,93
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		86.226,95		89.059,28
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 0,00		3,15
13. Ergebnis nach Steuern		+ 17.317,06		+ 44.566,94
14. Sonstige Steuern		4.545,16		5.030,25
15. Jahresüberschuss		+ 12.771,90		+ 39.536,69
16. Einstellungen in Gesetzliche Rücklage		- 1.277,19		- 20.688,95
17. Entnahmen (VJ Einstellungen) aus Andere Ergebnisrücklage		3.154,07		3.942,67
18. Vortrag auf neue Rechnung		0,00		0,00
Bilanzgewinn		14.648,78		14.905,07

Allgemeine Hinweise

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2022

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. 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 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

- Prüfungskosten	€	7.300,00
- Abschlusskosten	€	7.060,00
- Verwaltungsberufsgenossenschaft	€	0,00
- Sonstige Rückstellungen	€	1.368,50
- Rückst. noch anfallende Baukosten Dämmung DG	€	251.034,18
Rückstellungen insgesamt		266.762,68

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 31.12.2022

Baugenossenschaft Seckenheim eG
Mannheim

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.550,62			13.361,62	1.415,00	7.189,00	8.604,00
	20.550,62			13.361,62	1.415,00	7.189,00	8.604,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.979.483,84	277.398,64		7.226.229,72	367.654,64	10.030.652,76	10.120.908,76
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.914,35	2.228,95		47.856,75	949,95	2.286,55	1.007,55
	17.027.398,19	279.627,59		7.274.086,47	368.604,59	10.032.939,31	10.121.916,31
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	5.300,00				0,00	5.300,00	5.300,00
	5.300,00					5.300,00	5.300,00
	17.053.248,81	279.627,59		7.287.448,09	370.019,59	10.045.428,31	10.135.820,31

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 224,0 Tsd. (Vorjahr € 231,7 Tsd.) 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 2022	insgesamt	Davon:				gesichert	Art der Sicherung
		unter	Restlaufzeit	über			
		1 Jahr	1 bis 5 Jahre	5 Jahre			
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten.....	4.712.600,26	369.787,28 (359.584,92)	1.310.910,74 (1.331.447,22)	3.031.902,24 (3.222.550,33)	4.712.600,26	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	217.311,11	217.311,11 (218.979,14)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	15.051,20	15.051,20 (21.298,23)	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten.....	8.517,92	8.517,92 (7.836,39)	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	4.953.480,49	610.667,51 -607.698,68	1.310.910,74	3.031.902,24	4.712.600,26		

1) GPR=Grundpfandrecht (Vorjahr)

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	581
Zugang	29
<u>Abgang</u>	<u>28</u>
Ende des Geschäftsjahres	<u>582</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 10.484,76 erhöht. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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.

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.

Vorstand

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr:

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender

Ingrid Ruf, Mannheim, Industrie-Kauffrau

Stellvertretender Vorsitzender

Ausgeschieden: Arno Knöbl, Ludwigshafen, Techn. Angestellter bis zur Mitgliederversammlung

Neu: als städtischer Vertreter: Jörg Ackermann, Stadtplanung

Weitere Mitglieder

Willi Pint, Mannheim, Dreher

Klaus Trenkel, Mannheim, Industriemeister

Heike Warlich, Mannheim, Journalistin

Clemens Schlenkrich, Mannheim, Dokumentationsredakteur

Andreas König, Mannheim, Lehrer

Ersatzmitglied

Adrian Trzensik, Mannheim, öffentlicher Dienst

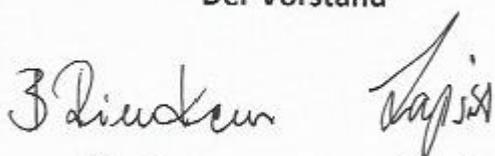
Die Aufwandsentschädigung des Aufsichtsrats belief sich im Geschäftsjahr auf T€ 3,8.

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 05. Mai 2023

Der Vorstand



Rienkens Lapsit

Vorschlag für die Bilanzgewinnverwendung:

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

Jahresüberschuss	EURO	12.771,90
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	EURO	-1.277,19
Entnahme freiwillige Ergebnisrücklage	EURO	3.154,07
Bilanzgewinn	EURO	14.648,78

4 % Dividende	EURO	14.648,78
----------------------	-------------	------------------

Die Auszahlung der Dividende erfolgt dann zum 30. August 2023

68239 Mannheim,

Baugenossenschaft Seckenheim eG
Badener Straße 101
68239 Mannheim

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 umfängliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, Mieterangelegenheiten und der Blumenschmuckwettbewerb.

Es gab in 2022 acht gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, bei denen die wichtigsten Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden. Daneben gab es mehrere Sitzungen von Aufsichtsratsmitgliedern und Vorstand, in welchen die neu zu entwickelten homepage erarbeitet wurde. Die homepage wird Ende 2023 vorgestellt. Wir freuen uns in diesem Zusammenhang auf Anregungen und Änderungswünsche.

Einen schönen gemeinsamen Abend mit der Zappe Kombo, unseren Mietern und Mitgliedern konnte vor der Geschäftsstelle im Rahmen des Seckenheimer Weihnachtsfenster abhalten werden.

Für ukrainische Flüchtlinge renovierte der Aufsichtsrat und die Geschäftsstelle, gemeinsam mit Familienangehörigen, das Einfamilienhaus Acherer Str. 38 in ihrer Freizeit. Inzwischen konnten insgesamt 8 ukrainische Flüchtlingsfamilien gemäß unserem satzungsgemäßen Auftrag bei uns unterkommen.

Nachdem unsere Mitgliederversammlung in 2021 aufgrund der Corona Vorgaben auf der Pferderennbahn stattfinden musste, konnten wir die ordentliche Mitgliederversammlung am 14.. Juli 2022 wieder in den frischrenovierten Räumlichkeiten des SV 98/07 abhalten und im Anschluss an diese, die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates durchführen.

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 10. März 2023.

Turnusgemäß schieden aus dem Aufsichtsrat die Mitglieder Ingrid Ruf, Heike Warlich und Klaus Trenkel aus. Eine satzungsgemäße Wiederwahl war von allen drei Mitgliedern möglich und wurden es wurden auch alle drei Kandidaten durch die Mitgliederversammlung bestätigt. Unser städtisches Aufsichtsratsmitglied Arno Knöbl schied berufsbedingt aus dem Aufsichtsrat aus und als sein Nachfolger wurde Jörg Ackermann von der 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 2022 geleistete Arbeit.

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates

Ackermann

König

AR-Vorsitzender

Ruf