



Jahre
1918 - 2018

Baugenossenschaft
Sinsheim eG

GESCHÄFTSBERICHT 2022



Inhaltsverzeichnis

Daten, Zahlen	4
Wohnungsbestand	5
Bericht des Vorstandes	6 - 7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Jahresabschluss 2022	9
Bilanz	10 - 11
Gewinn- und Verlustrechnung	12
Anhang zum Jahresabschluss	13
Mitgliederbewegung	14
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	14
Verwaltungsorgane	15
Gewinnverwendungsvorschlag	15



Hausanschrift:
Dresdener Str. 1
74889 Sinsheim
Telefon 0 72 61 - 73 53 27
Telefon 0 72 61 - 65 75 89
Telefax 0 72 61 - 73 53 24
eMail bgimmo@gmx.de
www.bgimmo.de

Sprechstunden der Verwaltung:
Mo., Di., Fr. 9:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch 9:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Die Baugenossenschaft im Brennpunkt der Zahlen

	2022 T €	2021 T €
Sachanlagen	13.029	11.497
Beteiligungen und sonstige Finanzanlagen	602	602
Liquide Mittel	636	785
Gezeichnetes Kapital	764	761
Rücklagen	3.385	3.356
Bilanzgewinn	947	730
Eigenkapital	4.351	4.117
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.460	8.318
Bilanzsumme	14.576	13.186
Wohnungsbestand	147 + 16 im Bau	147 + 16 im Bau
Garagen	33 + 15 im Bau	33 + 15 im Bau
Carports / Überdachte Stellplätze	6	6



Wohnungsbestand

Wohnungen der Baugenossenschaft

Ort	Straße	Einheiten
1 Sinsheim	Westliche Ringstr. 11 - 13	16
2 Sinsheim	Westliche Ringstr. 17	8
3 Sinsheim	Stettiner Str. 2 - 4	16
4 Sinsheim	Westliche Ringstr. 15	8
5 Sinsheim	Dresdener Str. 1	4
Sinsheim	Dresdener Str. 3	3
6 Sinsheim	Burggasse 28	8
7 Sinsheim	Burggasse 30 - 32	16
8 Sinsheim	Kirchplatz 8	20
9 Sinsheim	Grabengasse 1	9
10 Sinsheim	Semmelweisstr. 19 - 21	14
11 Sinsheim	Stiftstr. 8	6
12 Sinsheim	General-Sigel-Str. 8	im Bau 16
13 Sinsheim	Clara-Schumann-Str. 20	1
14 Sinsheim-Hoffenheim	Zuzenhäuser Str. 16-18	18



Allgemeines

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine begann sowohl sicherheitspolitisch als auch wirtschaftlich eine historische Zeitenwende.

Ausgehend von den Energiepreisen, die im Dezember 2022 fast 25% über denen des Vorjahresmonats lagen, und den deutlich gestiegenen Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik. Von drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisindex erhöhte sich um knapp 15%. Die Bundesregierung steuerte der Inflation durch verschiedene Entlastungspakete wie der Gas- und Strompreisbremse, dem 9-EuroTicket, den befristeten Steuer-senkungen auf Öl, Gas und Fernwärme gegen. 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 wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank ab Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen, die auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen führten. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1%, stieg er bis Jahresende auf fast 4% an.

Demzufolge wurden neue Bauvorhaben gestoppt bzw. zurückgestellt. Laufende Projekte verteuerten sich zum Teil erheblich.

Im Geschäftsjahr 2022 hatten wir insgesamt 7 Mieterwechsel zu verzeichnen. Alle Wohnungen konnten innerhalb der Kün-

digungsfristen bzw. nach Fertigstellung von teils umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen zeitnah wieder belegt werden.

Die Umsatzerlöse für die Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr unwesentlich verändert. Der Jahresüberschuss 2022 lag mit 274.388,74 € über dem Vorjahreswert. Dieses Ergebnis resultiert aus geringeren Komplett-Modernisierungsmaßnahmen von einzelnen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr.

Die Zahl der Mitglieder sank im Geschäftsjahr um 1 Mitglied und beträgt zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 357 Mitglieder.

Als regionale Genossenschaft ist Sinsheim auch unser unmittelbares Geschäftsfeld. Deshalb beeinflussen die hier aktuellen demografischen und wirtschaftlichen Daten unser Handeln. Sinsheim hat als Wohn- und Wirtschaftsstandort nach wie vor gute Entwicklungsperspektiven.



General-Sigel-Str. 8, Neubau im Oktober 2023

Ausblick und Risiken

Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse unserer Genossenschaft sind gut und geordnet. Größe, Struktur und ehrenamtliche Tätigkeit erlauben es, unsere Genossenschaft eigenständig zu erhalten. Unser Ziel bleibt auch weiterhin die Anzahl, die Ausstattung und die Qualität der Wohnungen, unter Beibehaltung bezahlbarer Mietpreise zu steigern.

Die überwiegend gute Zahlungsmoral unserer Mieter und die hohe Belegungsquote unserer Wohnungen sind ebenfalls Garanten unserer positiven Bilanz.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Ein- und Zweipersonen-Haushalte, ist ungebrochen. Wir sind bestrebt, unter Einhaltung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unseren Mietshausbestand kontinuierlich zu verbessern und zu erweitern.

Instandhaltung

Die Summe für allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen lag bei einem Betrag von € 110.173,29 (2021: € 129.308,22)

Wirtschaftliche Lage

Die Genossenschaft verfügt trotz umfangreicher Investitionen in der jüngeren Vergangenheit über eine solide Eigenkapitalausstattung. Fälligkeit und Zinsfestschreibungen von Krediten sind langfristig und

ausgewogen. Auch bei einer deutlichen Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation sind die daraus einhergehenden Risiken für uns überschaubar.

Liquidität

Im Berichtsjahr war eine gute Zahlungsbereitschaft gegeben. Die Genossenschaft konnte ihren sämtli-

chen Verpflichtungen unter Ausnutzung von Skontoabzügen nachkommen

Verwaltung

Vorstand und Aufsichtsrat traten im Berichtszeitraum zwei, bzw. drei Mal zusammen. Außerdem fanden zahlreiche Einzelbesprechungen statt.

Zur stärkeren Marktbearbeitung betreibt das 100 %-ige Tochterunternehmen, die BG Immobilien GmbH, das Makler- und Bauträgergeschäft sowie die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart erfolgte in der Zeit vom 21. bis 25. November 2022.

Die Größenmerkmale unserer Genossenschaft definieren sich nach § 267 HGB als „kleine Genossenschaft“. Ein Lagebericht nach § 285 HGB ist deshalb nicht notwendig. Auch nach § 35 unserer Satzung wäre dies nur dann erforderlich, wenn dieser nach HGB gefordert wäre.

Der Bericht des Vorstandes erläutert deshalb nur unseren Geschäftsverlauf, sowie die Chancen und Risiken des lokalen Marktes. Ebenso erstellen wir eine Betrachtung des vergangenen Jahres und auch die Aktivitäten des laufenden Jahres und darüber, wie wir uns die Zukunft unserer Genossenschaft vorstellen.

Am Ende des Berichtes bedanken wir uns bei allen, die uns bei der Bewältigung unserer Arbeit unterstützt haben.

Wir danken auch dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Vielen Dank unseren Mitgliedern und Mietern, den Mitarbeitern, den Kreditinstituten, den Handwerkern und der Stadt Sinsheim.

Bericht Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Satzung in drei Sitzungen und zahlreichen Einzelbesprechungen zusammen mit dem Vorstand über die Belange der Genossenschaft beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den Sitzungen über alle wesentlichen Angelegenheiten und die laufenden Geschäfte informiert.

Der vorgelegte Jahresabschluss sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes und der Bericht des Vorstandes finden unsere uneingeschränkte Zustimmung.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeitern für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr.

Sinsheim, den 04.10.2023

Der Aufsichtsrat

Joachim Häußler
Vorsitzender



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

- ▶ Bilanz
- ▶ Gewinn- und Verlustrechnung
- ▶ Anhang



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.670.256,38		10.909.116,28
2. technische Anlagen und Maschinen	42.240,00		47.082,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.673,00		2.129,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.314.978,10	13.029.147,48	538.503,86
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	600.000,00		600.000,00
2. Andere Finanzanlagen	1.976,00	601.976,00	1.976,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		281.176,78	291.082,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.075,71		0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.415,45	26.491,16	10.426,99
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	463.654,79		309.479,86
2. Bausparguthaben	173.061,32	636.716,11	475.717,86
SUMME AKTIVA		14.575.509,53	13.185.516,56

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passivseite	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben		764.750,00	761.410,00
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		12.270,00	26.560,00
– der verbleibenden Mitglieder		752.480,00	734.850,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	584.500,00		555.500,00
2. andere Gewinnrücklagen	2.800.000,00	3.384.500,00	2.800.000,00
III. Bilanzgewinn		946.536,45	730.299,71
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		20.100,00	20.100,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.845.648,47		7.707.631,23
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	314.125,89		300.839,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.771,19		29.104,16
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	250.000,00		250.000,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	25.077,53	9.459.623,08	30.631,62
SUMME PASSIVA		14.575.509,53	13.185.516,56

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022	2022	2021
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.167.761,31		1.168.467,01
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-9.905,93		-3.190,74
3. sonstige betriebliche Erträge	-13.233,56	1.171.088,94	-3.293,62
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-355.911,74	-396.749,64
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-74.343,98		-68.055,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-8.226,81	-82.570,79	-6.757,95
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		-246.102,54	-245.114,37
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-95.845,72	-88.677,68
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	58,20		116,40
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.015,75		2.964,52
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-97.712,40	-95.638,45	-88.355,37
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		295.019,70	271.353,15
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-240,53	-781,90
13. Ergebnis nach Steuern		294.779,17	270.571,25
14. sonstige Steuern		-20.390,43	-20.390,43
15. Jahresüberschuss		274.388,74	250.180,82
16. Gewinn- / Verlustvortrag aus Vorjahr		701.147,71	506.118,89
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-29.000,00	-26.000,00
18. Bilanzgewinn		946.536,45	730.299,71

Anhang zum Jahresabschluss per 31.12.2022

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten angesetzt und um planmäßige, lineare Abschreibungen vermindert.

Den Wohnimmobilien wird in der Regel eine Nutzungsdauer von 15 (Stellplätze) bis 66 (Wohnungen) Jahren zugrunde gelegt.

Die technischen Anlagen wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt und um die planmäßige, lineare Abschreibung (Nutzungsdauer: 15 Jahre BHKW und 20 Jahre PV-Anlage) vermindert. Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft an die BG Immobilien GmbH enthalten.

Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich um Aufwendungen für Prüfungs- und Abschlusskosten. Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Darlehensgewährung von der BG Immobilien GmbH enthalten.

3. Erläuterungen zu Bilanz- und Gewinn- und Verlustrechnungsposten

a) Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich erbrachter Eigenleistungen enthalten:

Geschäftsjahr	Vorjahr
€ 281.176,78	€ 291.082,71

b) Gewinnvortrag

Im Bilanzgewinn enthaltener Gewinnvortrag

Geschäftsjahr	Vorjahr
€ 701.147,71	€ 506.118,89

4. Beteiligungen an anderen Unternehmen

BG Immobilien GmbH mit Sitz in Sinsheim,
Dresdener Str. 1

- Anteil 100%
- Gezeichnetes Kapital 600.000 Euro

5. Angabe der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Es liegen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt € 31.578,79 aus Erbaurechtsverträgen für folgende Grundstücke vor:

- Burggasse 28
- Burggasse 30/32
- Stiftstr. 8
- Semmelweisstr. 19/21
- Zuzenhäuser Str. 16/18
- Clara Schumann Str. 20

6 . Angabe der Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Am Bilanzstichtag waren im Unternehmen 5 Mitarbeiter beschäftigt.

Arbeitnehmergruppen	Anzahl
Arbeiter (geringfügig beschäftigte Hauswarte)	4
Angestellte in Teilzeit	1

Mitgliederbewegung in 2022

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand 31.12.2020	358	4.679
Zugang	8	98
Abgang	9	74
Stand 31.12.2022	357	4.703

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 3.840 Euro.

Höhe des Geschäftsanteils 160,00 Euro.

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		Davon Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
	€ (Vorjahr)	unter 1 Jahr € (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.845.648,47 (7.707.631,23)	417.089,43 (453.223,14)	2.141.742,03 (2.313.522,13)	6.286.817,01 (4.940.885,96)	8.845.648,47 (7.707.631,23)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	314.125,89 (300.839,84)	314.125,89 (300.839,84)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.771,19 (29.104,16)	24.771,19 (29.104,16)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	250.000,00 (250.000,00)	250.000,00 (250.000,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	25.077,53 (30.631,62)	25.077,53 (30.631,62)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	9.459.623,08 (8.318.206,85)	1.031.064,04 (1.063.798,76)	2.141.742,03 (2.313.522,13)	6.286.817,01 (4.940.885,96)	8.845.648,47 (7.707.631,23)	Grundpfandrecht

Verwaltungsorgane im Jahr 2022

Vorstand:	Peter Flaig	Industriekaufmann	Sinsheim	
	Peter Fogel	Organisationsprogrammierer	Sinsheim	
	Wolfgang Herrmann	Technischer Betriebswirt IHK	Sinsheim	
	Jens-Jochen Roth	Dipl. Betriebswirt	Sinsheim	
Aufsichtsrat:	Joachim Häußler	Rechtsanwalt	Sinsheim	Vorsitzender
	Ulrich Landwehr	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	Sinsheim-Weiler	stellv. Vorsitzender
	Michael Czink	Selbstst. Mediengestalter	Sinsheim	Schriftführer

Verbandszugehörigkeit und zuständiger Prüfungsverband:

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

Sinsheim, den 13.10.2023

Der Vorstand Flaig Herrmann Roth

Gewinnverwendungsvorschlag

Nach der Verbuchung der Vorwegzuweisung des Betrages von 29.000 € in die gesetzliche Rücklage und der Verbuchung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 946.536,45 €. Diesen Gewinn schlagen wir der Mitgliederversammlung wie folgt zur Verteilung vor:

Unser Dividendenvorschlag liegt nach wie vor über den Zinsen für Einlagen bei Kreditinstituten mit vergleichbaren Kündigungszeiten. Wir wollen mit diesem Gewinnverwendungsvorschlag unseren Mitgliedern eine angemessene Verzinsung ihrer Geschäftsanteile neben dem sicheren und modernen Wohnen bieten.

4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	€	30.022,00
<hr/>		
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€	0,00
<hr/>		
Vortrag auf neue Rechnung	€	916.080,05
<hr/>		
	€	946.536,45

100 Jahre
1918 - 2018



Baugenossenschaft
Sinsheim eG

Hausanschrift: Baugenossenschaft Sinsheim eG
Dresdener Str. 1
74889 Sinsheim

Telefon 0 72 61 - 73 53 27
Telefon 0 72 61 - 65 75 89
Telefax 0 72 61 - 73 53 24
eMail bgimmo@gmx.de
www.bgimmo.de

Sprechstunden der Verwaltung:

Mo., Di., Fr.	9:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch	9:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	9:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung