



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

## Geschäftsbericht 2021



Träume brauchen Räume





# Inhalt

Bericht des Vorstandes	Seite 5	Prognosebericht	Seite 26
Allgemeine wirtschaftliche Lage	Seite 8	Bericht des Aufsichtsrates	Seite 27
Bericht über die Lage der Genossenschaft	Seite 20	Bilanz – Aktiva und Passiva	Seite 28
Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	Seite 22	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 30
Nachtragsbericht	Seite 24	Anhang	Seite 31
Bauleistungen der Genossenschaft	Seite 24	Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.	Seite 38
Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung	Seite 24	Impressum	Seite 38
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 25		

Titelbild: Achern, Josef-Wurzler-Straße



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

## Träume brauchen Räume

### *WIR...*

- ... planen und bauen.
- ... vermieten.
- ... kaufen, verkaufen und vermitteln.
- ... verwalten und betreuen.
- ... sanieren, modernisieren und renovieren.

Träume brauchen Räume



**Hier entstehen 24 Mietwohnungen  
und 1 bis 2 Gewerbeeinheiten**

mit 48 Tiefgaragen-Stellplätzen und 9 Stellplätzen im Freien.

2, 3 und 4 Zimmer-Wohnungen, ca. 59–135 m<sup>2</sup>, mit Balkon oder  
Terrasse, hochwertige Ausstattung, Aufzug, Pellet-Heizung

Telefon 07841 6809-0 • [www.familienheim-achern.de](http://www.familienheim-achern.de)



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG



Träume brauchen Räume

## Liebe Mitglieder und Mieter, liebe Geschäftspartner,

hinter uns liegen zwei Jahre Corona-Pandemie. Herausfordernde Zeiten mit zahlreichen Entbehrungen und Veränderungen auf allen Ebenen. Seit dem 24. Februar 2022 haben wir Krieg in Europa. Russland hat einen nie für möglich gehaltenen Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen. Die Auswirkungen sind inzwischen weltweit spürbar. Neben der menschlichen Tragödie werden auch die wirtschaftlichen Folgen immer gravierender. Es hat sich gezeigt, wie abhängig wir von russischer Energie sind. An Lösungen wird permanent gearbeitet.

Der Krieg zeigt auf, dass die Maßnahmen in Bezug auf den Klimawandel viel schneller umgesetzt werden müssen, insbesondere der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen und die Umstellung auf erneuerbare Energien. Wir haben im vergangenen Jahr eine Portfolioanalyse unseres gesamten Gebäudebestandes durchgeführt und eine Klima-Roadmap erstellt. Unsere Gebäude wurden nach Prioritäten eingeteilt. Wir werden den CO<sub>2</sub>-Ausstoß sukzessive verringern und die CO<sub>2</sub>-Neutralität anstreben. Unser Ziel ist es, diesen Prozess bis zum Jahr 2035 abzuschließen.

Im ersten Schritt haben wir in 434 Wohnungen in Kehl rund 1.200 Nachtspeicheröfen gegen neuere klimafreundlichere und digital angebundene Speicherheizungen ausgetauscht. Diese neuen Systeme können sehr viel besser und effizienter gesteuert werden. Das wird u. a. möglich über ein Strom-Contracting der Firma GETEC, das mit Grünstrom beliefert wird. Durch diese Modernisierungsmaßnahme können wir den Ausstoß von CO<sub>2</sub> jährlich um ca. 2.000 Tonnen senken.

Das Angebot der Firma GETEC, die eine Kooperation mit dem GdW, dem Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, eingegangen ist, kam für uns genau zur richtigen Zeit. So positiv diese Maßnahmen sind, so sehr sorgen wir uns um das Bauen und Modernisieren, wichtige Bereiche unseres Kerngeschäfts! Denn durch die weitreichenden Lieferverzögerungen für viele Baumaterialien werden auf die Bau- und Wohnungswirtschaft gravierende Probleme zukommen. Verschärft wird dieses Szenario durch schlechtere Rahmenbedingungen. So wurden KfW-Förderungen, die in die Kalkulation der Bauprojekte eingeplant waren, kurzerhand gestrichen. Zudem steigen seit Jahresbeginn die Zinsen für Bau- und Immobilienkredite kräftig, und auch die Preise für Baumaterialien und für Energie sind derzeit nicht planbar.

Lieferverzögerungen können zu massiven Bauverzögerungen führen. Wie dann im Mietwohnungsbau noch verlässlich kalkuliert und bezahlbare Mieten berechnet werden sollen, ist fraglich. Viele Unternehmen verschieben deshalb ihre Bauvorhaben oder treten ganz davon zurück.

Für unsere Genossenschaft bleiben wir zuversichtlich, dass das begonnene Bauprojekt in Rust mit 24 Mietwohnungen und einer



Alexander Huber und Siegbert Hauser

Gewerbeeinheit reibungslos und ohne allzu große Kostensteigerungen abgeschlossen werden kann. Alle weiteren geplanten Vorhaben müssen erst einmal zurückgestellt werden. Wir werden beobachten, wie sich die Lage weiterentwickelt.

Coronabedingt verschobene Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2020 haben wir im vergangenen Jahr nachgeholt. In den kommenden Jahren werden wir die Modernisierungen unter dem Schwerpunkt CO<sub>2</sub>-Einsparung planen und umsetzen. Die Voraussetzungen dafür sind jedoch, dass ausreichend erneuerbare Energien, ausreichend Material, wie z. B. Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, und besonders wichtig, auch ausreichend Fachkräfte und Handwerker zur Verfügung stehen.

Die von der Politik ausgerufene Zeitenwende spüren wir täglich in unserem Alltag und in allen Lebensbereichen. Ob und wann sich die Lage entspannt, wie sich die Inflation entwickelt, ist derzeit nicht absehbar. Wir wollen deshalb umso mehr für unsere Mieter ein verlässlicher Partner sein: ein schönes und zeitgemäßes Zuhause bieten, zu vernünftigen Mieten und soweit möglich auch zu günstigen Betriebskosten. Unsere Mieter können in diesem Jahr noch von den festgeschriebenen niedrigeren Preisen für Gas und Strom profitieren. Und auch bei den wenigen Ölheizungen, die wir noch im Bestand haben, konnten wir noch rechtzeitig und relativ günstig Heizöl einkaufen. Ab dem kommenden Jahr 2023 müssen sich aber auch unsere Mieter auf höhere Preise einstellen.

Trotz der enormen Herausforderungen schauen wir zuversichtlich in die Zukunft und vertrauen unserer starken und robusten Wirtschaftsregion. Gemeinsam werden wir hoffentlich auch diese turbulenten Zeiten durchstehen und mit gutem Zusammenhalt und gegenseitigem Vertrauen meistern.

Ein besonderer Dank geht an alle, die zur erfolgreichen Entwicklung unserer Baugenossenschaft beigetragen haben, zum Wohle unserer Mitglieder und Mieter und zum Wohle unserer Region.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen, bleiben Sie zuversichtlich!

Siegbert Hauser  
Vorstandssprecher

Alexander Huber  
Vorstand



**faasarchitektur+**  
Projektentwicklung | Entwurf | Planung | Projektmanagement  
Lagerstraße 18 | D-71071 Fellbach | T +49 7141 93 93 93  
[www.faasarchitektur.de](http://www.faasarchitektur.de)

# Träume brauchen Räume







## 1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die

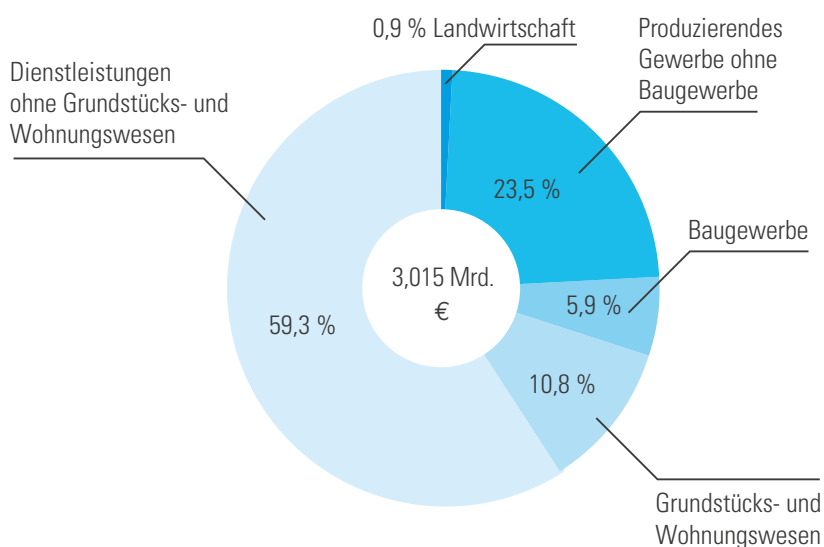
deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartete das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück, und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

## Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2021, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader – 17.01.2022

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose<sup>1</sup> für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 %. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 in EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorkrisenniveau zurückbleiben. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 lediglich um 3,4 %. Für die Vereinigten Staaten erwartet die Europäische Kommission im Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 5,8 %, und damit mehr Wachstum als in Deutschland und der EU. Die Wirtschaft im Vereinigten Königreich wird den Prognosen der Europäischen Kommission zufolge nach ihrem vergleichsweise starken Einbruch im Vorjahr (-9,7 %) wieder stärker wachsen (+6,9 %) als in Deutschland und der EU. Für die Volksrepublik China wird ein Wachstum von 7,9 % erwartet.

#### Industrie und Dienstleistungen erholten sich 2021 von Einbrüchen, Baugewerbe durch Engpässe gebremst

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4 %).

Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegen, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber

2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Leichte Verluste bei der Wertschöpfung wiesen 2021 auch die Finanzdienstleister auf. Diese waren aber im Gegensatz zu den meisten anderen Dienstleistungsbereichen im ersten Coronajahr noch stabil durch die Krise gekommen und hatten leichte Zuwächse zu verzeichnen gehabt (+0,5 %). Einen Rückgang gab es auch bei Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.



<sup>1</sup> Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen, Prognose Herbst 2021, außer Angabe für Deutschland.

Demgegenüber lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe trotz des Anstiegs im Jahr 2021 noch 6 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier erreichte die Bruttowertschöpfung 2021 lediglich ein Niveau von 90 % des Vorkrisenstandes.

Arbeitsmarkt zeigte nach Coroneinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 %), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wie schon im Jahr zuvor, zu größeren Beschäftigungsverlusten (-1,8 %).

Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige (einschließlich mithelfender Familienangehöriger), deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt, und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).



Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa

kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte.<sup>2</sup>

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>3</sup>

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen, sodass für 2022 mit einer Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen gerechnet werden kann. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (34,4 %) und so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mit der Befragung von Oktober 2021 nun

übertroffen wurde. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Nachfrageseite: Staatskonsum und Bauinvestitionen legten im Vorkrisenvergleich deutlich zu

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus.

Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Coroneinbruch entfernt waren (-5,8 %).

Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Im Vorkrisenvergleich haben sich die Staatsausgaben in den zwei Pandemie Jahren sogar um 7,0 % erhöht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert als im Vorjahr. Nach dem zweistelligen Rückgang im Jahr 2020 wurde zumindest ein Teil der Investitionen nachgeholt.



<sup>2</sup>IAB (2021): Arbeitsmarkt auf dem Weg aus der Krise, IAB-Kurzbericht 06|2021. Nürnberg.

<sup>3</sup>IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

# Träume brauchen Räume



Während die Ausrüstungsinvestitionen 2021 noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt waren (-8,3 %), entwickelten sich die Bauinvestitionen über die beiden Pandemiejahre sehr gut: Sie lagen im Jahr 2021 insgesamt 3,0 % höher als vor der Krise.

Der Außenhandel Deutschlands lag 2021 noch unter dem Niveau des Jahres 2019 (jeweils -0,8 %). Während bereits wieder etwas mehr Waren exportiert (+0,9 %) und importiert (+3,0 %) wurden als vor Beginn der Coronapandemie, lagen die Exporte (-7,5 %) und Importe (-13,1 %) von Dienstleistungen noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. Sowohl die Mobilität der Bevölkerung als auch die Besuche von Gaststätten sind in den vergangenen Wochen spürbar zurückgegangen.

Zudem korrigierten Einzelhändler und konsumnahe Dienstleister ihre Einschätzung zur aktuellen und zukünftigen Geschäftslage nach unten. Hinter dieser Abschwächung der wirtschaftlichen Aktivität in den Wirtschaftsbereichen des sozialen Konsums stehen vor allem freiwillige Einschränkungen der Menschen, die Ansteckungsrisiken durch Kontaktreduktion meiden. Erst im Sommerhalbjahr 2022 dürfte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben kommen.

Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellen die Institute, dass diese sich erst im Frühjahr 2022 langsam auflösen werden. In der Folge werden die Bruttoinvestitionen in Anlagen und Bauten wieder deutlich zulegen. Der private Konsum wird den Staatskonsum im Laufe des Jahres in seiner Rolle als Wachstumsmotor ablösen. Die Institute rechnen 2022 mit einem Zuwachs des privaten Konsums um 6 %, während der Konsum des Staates auf seinem vergleichsweise hohen Niveau weitgehend stagniert.

Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 % und 2023 um rund 2,9 % zulegen.

## Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.



## Betriebsbereiche

Betriebsbereiche	2021 TEuro	2020 TEuro	Veränderungen TEuro
Hausbewirtschaftung	3.002,2	3.099,8	-97,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	337,9	359,0	-21,1
Kapitaldienst	-10,3	-10,3	0,0
Summe	3.329,8	3.448,5	-118,7
Verwaltungskosten	-2.266,2	-2.274,5	8,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.063,6</b>	<b>1.174,0</b>	<b>-110,4</b>
Übrige Rechnung	-209,5	92,7	-302,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>854,1</b>	<b>1.266,7</b>	<b>-412,6</b>

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4 %). Entsprechend dem Preisdruck durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%), aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauminvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen dürften 2022 langjährigen Höchststand des Vorjahres leicht übertreffen

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Woh-

nungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind 51 % der Baugenehmigungen des Jahres 2021. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind.

Der weit überwiegende Teil der noch nicht fertig gestellten Wohnungen wird voraussichtlich realisiert werden. Dies zeigen die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren nur leicht erhöht. 2020 machten rund 19.100 erloschene Baugenehmigungen ca. 5,2 % der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Vorjahre. Wohnungsbauvorhaben dauern derzeit zunehmend länger und treffen auf vielfältige Widerstände.

Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals





Träume brauchen Räume



seit Langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2% auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im

Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein >>

## Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	63.134,9	95,2	63.148,7	95,5	-13,8
Finanzanlagen	3,8	0,0	3,8	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Bautätigkeit	997,2	1,5	997,2	1,5	0,0
Unfertige Leistungen	1.881,0	2,8	1.742,0	2,6	139,0
Flüssige Mittel	135,5	0,2	154,4	0,2	-18,9
Übriges Umlaufvermögen	193,1	0,3	121,8	0,2	71,3
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,6	0,0	2,3	0,0	-1,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>66.346,1</b>	<b>100,0</b>	<b>66.170,2</b>	<b>100,0</b>	<b>175,9</b>

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	24.853,0	37,5	24.070,3	36,4	782,7
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	3.495,8	5,3	3.184,8	4,8	311,0
Übrige Rückstellungen	77,8	0,1	78,0	0,1	-0,2
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	34.019,9	51,2	35.073,6	53,0	-1.053,7
Erhaltene Anzahlungen	2.131,1	3,2	2.072,6	3,1	58,5
Übrige Verbindlichkeiten	1.768,5	2,7	1.690,9	2,6	77,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>66.346,1</b>	<b>100,0</b>	<b>66.170,2</b>	<b>100,0</b>	<b>175,9</b>

Achern, Josef-Wurzler-Straße  
Umfassende Modernisierung der Fassade  
inklusive neuer großzügiger Balkone







zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.<sup>4</sup> Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

## 2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre trotz der Corona-Pandemie fortgesetzt. Wir haben die Vorbereitungen und Planungen für den Bau von Mietwohnungen in den eigenen Bestand durchgeführt. Außerdem haben wir die vom Jahr 2020 verschobenen Modernisierungsarbeiten im Berichtsjahr nachgeholt. Hinzu kamen die turnusmäßigen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten.

Im Hinblick auf den Klimawandel und der daraus resultierenden notwendigen CO<sub>2</sub>-Reduzierung haben wir mit der Firma **eco2nomy** die Planungen der energetischen Modernisierungen unserer Gebäudebestände sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich und sozialverträglich gestartet.

Das Projekt werden wir in drei Schritten angehen:

1. Portfolioanalyse
2. Klimaroadmap
3. Umsetzung

Unter Punkt 1 haben wir die notwendigen Daten zu unserem Gebäudebestand zusammengestellt, die zur Entscheidung über die Maßnahmen notwendig sind.

Die Wohnungen wurden an folgenden Orten errichtet:

Bauort	Wohnungen	Bauort	Wohnungen
Achern	1.009	Oberkirch	255
Appenweier	100	Offenburg u. Offenb. Land	457
Baden-Baden-Neuweier	28	Ottenhöfen	38
Baden-Baden-Steinbach	39	Ottersweier	108
Baden-Baden-Varnhalt	11	Renchen	145
Bad Peterstal	16	Rheinau	29
Bühl	593	Rheinmünster	61
Bühlertal	88	Ringsheim	3
Ettenheim	210	Rust	92
Friesenheim	75	Sasbach	297
Gengenbach	6	Sasbachwalden	14
Hohberg-Niederschopfheim	1	Schuttertal	34
Kappel-Grafenhausen	5	Schutterwald	4
Kappelrodeck	130	Schwanau	9
Kehl	668	Seebach	14
Kippenheim	15	Seelbach	270
Lahr	619	Sinzheim	167
Lauf	40	Willstätt	29
Lichtenau	33	Wolfach	5
Mahlberg	60	Wyhl a. Kaiserstuhl	2
Meißenheim	10	Zell a. Harmersbach	8
Neuried	28		
<b>Gesamtbauleistung zum 31.12.2021</b>		<b>5.825</b>	

Unter Punkt 2 haben wir den Umsetzungs- und Maßnahmenplan je Gebäude und Gewerk erstellt, nach dem wir vorgehen.

Unter Punkt 3 sind wir nun dabei die Umsetzung, d. h. die Beauftragung der Maßnahmen nach zuvor festgelegten Prioritäten, vorzunehmen.

Parallel haben wir für 434 Wohnungen in Kehl und Achern die alten Nachtspeicheröfen entfernt und gegen moderne GETEC Green eHeating-Heizgeräte ausgetauscht. Damit wird eine jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung von über 2.000 Tonnen möglich.

Dadurch leisten wir einen nicht unerheblichen Beitrag zu einer klimaneutralen und zukunftsfähigen Energieversorgung.

Mit unserem zukunftsorientierten und nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm sichern wir die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung unseres eigenen Wohnungsbestandes. Unsere Mieter bewohnen attraktive und zeitgemäße Wohnungen, die jetzt auch im Hinblick auf den Klimawandel entsprechend modernisiert werden.

Die künftigen Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen werden durch zusätzliche Kosten für die CO<sub>2</sub>-Reduzierung je nachdem höher ausfallen als in den vergangenen Jahren. Da wurden immer ca. 2,0 Mio. Euro pro Kalenderjahr aufgewendet und aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2021 betrug 3.799,5 TEuro (Vorjahr 2.994,5 TEuro).

Weitere Geschäftsfelder sind, neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes, die Bautätigkeit eigener Mietwohnungen sowie die Vermittlung von Immobilien.

### Neubau, Verkauf, Vermittlung

Im Geschäftsfeld Immobilienvermittlung bzw. Maklertätigkeit haben wir keine Objekte vermittelt.

Der Baulandvorrat wird unverändert mit einem Buchwert von 987.648,51 Euro ausgewiesen. Die Fläche beträgt 8.854 m<sup>2</sup>.

### Bau- und Modernisierungstätigkeit

Bautätigkeit	Wohneinheiten
Überhang 2020	0
Bauvorhaben 2021	3
Fertigstellungen in 2021	0
Modernisierungstätigkeit	
eigener Bestand	35

### Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2021 für die Instandhaltung und Sanierung ihres Wohnungsbestandes 3,28 Mio. Euro investiert. Für die geplante Baumaßnahme in Rust wurden bisher ca. 372 TEuro Bauvorbereitungskosten aufgewendet.

### Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen war gut. Coronabedingt waren die Wohnungswechsel wiederum auf niedrigem Niveau. Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum bleibt weiterhin hoch.

Die Erlösminderungen wegen Leerstand erhöhten sich insbesondere durch grundlegende Innensanierungen (22,7 TEuro) in Gebäuden in Kehl, Grimmelshausenstraße 1a, in Ettenheim, Carl-Hermann-Jäger-Straße 1a und 1b, sowie in Lahr, Christoph-Schmitt-Straße 6. Die übrigen Erlösminderungen betreffen kurzfristige Renovierungsarbeiten bei Mieterwechsel. Im Jahr 2021 beläuft sich der Mietausfall auf rund 66.000 Euro gegenüber rund 57.000 Euro im Vorjahr. Das entspricht einer Quote von 0,94% (Vorjahr 0,83%) der Sollmieten.

Die monatliche Durchschnittsmiete im Dezember 2021 bei den Mietwohnungen betrug 6,13 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 6,03 Euro).

In den Gemeinden Bühl, Sasbach, Achern, Renchen, Appenweier, Oberkirch, Kehl, Offenburg, Lahr, Seelbach, Ettenheim und Rust bewirtschaftet die Genossenschaft:

1.207	Mietwohnungen in 81 Häusern
505	Garagen
14	gewerbliche Einheiten



Zum eigenen Bestand der Genossenschaft gehören zum Bilanzstichtag 1.207 Wohnungen, 505 Garagen und Stellplätze sowie 14 gewerbliche Einheiten inklusive drei eigengenutzte Einheiten.

## Verwaltungsbetreuung

Der Verwaltungsbestand betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr 1.013 Eigentumswohnungen in 51 Gemeinschaften und 87 Mietwohnungen Dritter. Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt.

Es wurden 60 Eigentümerversammlungen und 23 Beiratsitzungen durchgeführt, allerdings nur teilweise als Präsenzversammlung, wegen der Corona-Pandemie.

Die Abrechnungen für die entsprechenden Wirtschaftseinheiten Dritter wurden termingerecht abgewickelt. Die Verwaltervergütungen wurden geprüft und dem Marktniveau angepasst.

## Verwaltungsbestand

Eigentümer	Verwaltungseinheiten	
	Wohnungen	Gewerbliche
Genossenschaft	1.207	14
Dritte Eigentümer	1.100	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.307</b>	<b>14</b>

## 3. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet, die Ansätze des Anlage- und Umlaufvermögens in der Bilanz gemäß den gesetzlichen Vorschriften bewertet und ausgewogen finanziert.

### Jahresabschluss 2021

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2021 beträgt in Aktiva und Passiva 66.346.171,99 Euro (Vorjahr 66.170.225,17 Euro) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 175.946,82 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 854.061,21 Euro (Vorjahr 1.266.662,79 Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn

beläuft sich, nach 790.000,00 Euro Einstellung in die Ergebnismittelrücklage, auf 64.878,75 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (ca. 10 %)	86.000,00 €
Verbindliche Vorabzuweisung in die Freie Rücklage	352.000,00 €
Weitere Zuweisung in die Freie Rücklage vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung	352.000,00 €
Dividende (4 %)	63.760,04 €
Vortrag auf neue Rechnung	1.118,71 €
<b>Summe</b>	<b>854.878,75 €</b>

## Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der erzielte Gewinn dient vor allem der Finanzierung der notwendigen Instandhaltung der Mietshäuser. Soweit wirtschaftlich vertretbar, werden zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben geplant und durchgeführt. Am Erwerb von Gebrauchtimmobilien ist die Genossenschaft auch in Zukunft interessiert. Vor dem Kauf neuer Objekte werden diese umfassend geprüft und bei gegebener Wirtschaftlichkeit erworben.

### Vermögenslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 spiegelt sich in der Bilanz wider. Die Bilanzsumme beträgt 66,3 Mio. Euro (Vorjahr 66,2 Mio. Euro).

Der Baulandvorrat für Bauträgertätigkeiten beträgt 8.854 m<sup>2</sup>, was einem Buchwert von 987.648,51 Euro entspricht.

Die Vermögensstruktur wird bestimmt durch das Anlagevermögen. Die Anlageintensität 2021 betrug rund 95,2% (Vorjahr 95,4%). Das Anlagevermögen ist nahezu ausschließlich langfristig durch Eigen- und Fremdkapital finanziert.

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch das Eigenkapital und die Dauerfinanzierungsmittel. Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hat sich vor allem aufgrund des Jahresüberschusses erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 37,5% (Vorjahr 36,3 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 35,1 Mio. Euro auf 34,0 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro verringert.

Die Tilgungen überstiegen die Neuvaluierung von Darlehen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## Finanzlage

Die Finanzlage im Berichtsjahr 2021 war geordnet und entwickelte sich planmäßig. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, die vereinbarten Tilgungen zu leisten

und die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Liquide Mittel standen durch Inanspruchnahme von Giro- und Zwischenkrediten ausreichend zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben.

Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich hauptsächlich aus nicht valuierten Grundschulden und den nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien.

## Ertragslage

Das Jahresergebnis 2021 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 420 TEuro verringert.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich in erster Linie durch höhere Mieterlöse (+221,0 TEuro). Gegenläufig wirkten sich gestiegene Instandhaltungskosten (+ 188,5 TEuro) und Abschreibungen auf Wohnbauten (70,2 TEuro) aus.







Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung 312,3 TEuro sowie dem Betrieb von Photovoltaikanlagen (60,9 TEuro) der Genossenschaft.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 32 TEuro.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

#### 4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

#### 5. Bauleistungen der Genossenschaft

Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

1.180	Wohnungen in genossenschaftlichen Mietshäusern
3.606	Wohnungen in Kaufeigenheimen und Eigentumswohnungen
1.039	Wohnungen im Betreuungsverfahren (Eigenheime und Geschosswohnungen)

Hinzu kommen zahlreiche Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wohnfolge- und Versicherungseinrichtungen: Ladengeschäfte, Büros, Praxen, Verwaltungsgebäude, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen im Betreuten Wohnen.

#### 6. Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr von 2.150 auf 2.138 verringert.

130 Mitgliedschaften wurden neu hinzugewonnen, 142 Mitgliedschaften endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 7.055, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.665.578,54 Euro ausgewiesen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung am 30. Juni 2021 hat unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien in Sasbachwalden stattgefunden.

*Unseren verstorbenen Mitgliedern gilt ein ehrendes Gedenken, den Angehörigen unsere aufrichtige Anteilnahme.*

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Belange der Genossenschaft beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen wahrgenommen.

In der Besetzung des Aufsichtsrates gab es im Berichtszeitraum keine Veränderungen. Das Mandat von einem Aufsichtsratsmitglied ist turnusgemäß abgelaufen. Es wurde einstimmig um eine weitere Amtsperiode verlängert.

Der Aufsichtsrat ist unverändert mit 8 Personen besetzt.

#### Vorstand und Verwaltung

Dem Vorstand gehörten am 31. 12. 2021 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Siegbert Hauser, Offenburg, und Alexander Huber, Renchen, an. In der Verwaltung der Genossenschaft in Achern und in den Geschäftsstellen Lahr und Kehl waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende 31 Personen tätig:

18	kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 9 Teilzeitkräfte)
2	technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
7	Hausmeister / Handwerker
2	Reinigungskräfte
2	Auszubildende

Außerdem hat die Genossenschaft im eigenen Namen und für den Bereich WEG-Verwaltung weitere rund 80 Nebenerwerbsverhältnisse für die örtliche Hausmeisterbetreuung unter Vertrag, für die ebenfalls die Lohn- und Personalverwaltung durch die Genossenschaft erbracht wird.

#### Vereinigungen, Verbände

Während des Geschäftsjahres 2021 war unsere Genossenschaft Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinigungen:

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

- vdiv  
Verband der Immobilienverwalter  
Baden-Württemberg e.V.
- Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe  
Vereinigung von Wohnungsunternehmen  
in der Erzdiözese Freiburg
- KSD  
Katholischer Siedlungsdienst e.V., Berlin
- DESWOS  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln/Berlin

## 7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für die nächsten Jahre gehen wir optimistisch von einer weiterhin guten Entwicklung unserer Genossenschaft aus. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein Ergebnis von ca. 1.046 TEuro und für das Jahr 2023 ca. 1.149 TEuro.

Aufgrund der weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere dem Ukraine-Krieg, der Corona-Krise und den zusammenhängenden Lieferschwierigkeiten sowie dem fortschreitenden Klimawandel, erwarten wir allerdings schlechtere Konjunkturperspektiven. Dazu gesellen sich noch weitere Punkte, wie z.B. die Preiserhöhungen für Baumaterialien, die Erhöhung der Bauzinsen und wegfallende Fördergelder sowie der allgemeine Fachkräftemangel, um nur einige zu nennen.

Diese Faktoren können, müssen aber nicht die wirtschaftlichen Aussichten trüben.

Inwieweit sich dies alles auch auf unser Vermietungsgeschäft auswirkt, bleibt abzuwarten. Sicherlich wird es sich aber auf die Bautätigkeit unserer Genossenschaft auswirken. Wir werden keine unkalkulierbaren Risiken eingehen.

Hier wird die Politik gefordert sein. Denn die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum sehen wir weiterhin als gegeben. Und die Nachfrage nach Wohnungen ist im Ortenaukreis bzw. in Mittelbaden weiterhin hoch. Durch den weiterhin permanenten Anstieg der Einwohnerzahlen und den dafür benötigten Wohnungsneubau, besonders in den Städten und Gemeinden Achern, Offenburg, Lahr, Ettenheim und Rust, gibt es Handlungsbedarf.

Es bleibt abzuwarten, ob das Engagement der überregionalen und regionalen Investoren und Wohnbauunternehmen trotz der schwierigen Bedingungen so bleibt wie bisher.

Falls nicht, wird es wieder erheblich enger am Wohnungsmarkt. Dies wird sich dann in den höheren Miet- und Verkaufspreisen widerspiegeln. Die steigenden Gestehungskosten beim Neubau lassen sich nur begrenzt auf die Miet- und Verkaufspreise umlegen.

Das Bauträgergeschäft ist für uns deshalb schon längere Zeit passé. Wenn sich die Rahmenbedingungen nicht gravierend ändern, wird es mit dem Bau von Mietwohnungen möglicherweise genauso kommen.

Die Auslastung am Arbeitsmarkt mit attraktiven Arbeitsplätzen ist trotz der Corona-Krise noch sehr gut. Allerdings ist derzeit nicht absehbar, wie sich die Energiekrise, der Ukraine-Krieg, die Kürzung von KfW-Mitteln, Lieferengpässe, die hohe Inflation und Zinserhöhungen oder eine nächste Welle der Corona-Pandemie im kommenden Herbst auf einzelne Wirtschaftszweige auswirken werden. In einigen Bereichen könnte es einen erheblichen Einbruch geben. Und das würde sich auch auf die Zahlungsmoral unserer Mieter auswirken.

Die stark gestiegenen Energiepreise werden für einige Mieterhaushalte zu einer großen Herausforderung. Zusammen mit der allgemeinen Preissteigerung wird die bisher gute Einkommenssituation der letzten Jahre aufgehoben. Weniger Geld in der Haushaltskasse macht sich auch mit einer stärkeren Nachfrage nach günstigeren Wohnungen bemerkbar. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen und die damit verbundene Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in den Städten und Gemeinden in unserem Geschäftsgebiet bleibt abzuwarten.

Die beschriebenen Einflussfaktoren belasten die Mieter stärker. Mit einer sorgfältigen Auswahl bei der Neubelegung von Wohnungen werden wir dem Risiko von Mietausfällen entgegenwirken. Forderungsausfälle werden durch ein effizientes und konsequentes Mahnwesen vermieden.

Mit einer Eigenkapitalquote von 37,5 Prozent ist die Genossenschaft ausreichend ausgestattet. Günstige Finanzierungsmittel werden für die Bestandsmodernisierungen in Anspruch genommen. Zinsänderungsrisiken bestehen aufgrund langfristiger Zinsbindungen nicht. Die Risiken aus der Finanzwirtschaft werden im Rahmen des

vorhandenen Risiko-Managements mit den Aufsichtsgremien turnusmäßig behandelt und dokumentiert, sie erfordern gegenwärtig keinen Handlungsbedarf.

Aufgrund gestaffelter, langjähriger Zinsfestschreibungen und Verteilungen auf mehrere Banken ist das Zinsänderungsrisiko gering. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen werden nicht gesehen. Die wesentlichen wohnwirtschaftlichen Kennzahlen werden im Rahmen eines Risikofrühwarnsystems zeitnah beobachtet.

Risikoreiche Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Es bestehen zum Bilanzstichtag nur originäre Finanzinstrumente. Dazu zählen im Wesentlichen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Beschaffung von Finanzmitteln ist unproblematisch. Die Beobachtung und Beurteilung der weiteren Entwicklung auf dem Finanzmarkt ist Teil des praktizierten Risikomanagements.

## 8. Prognosebericht

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG wird auch künftig ihre bisherige Unternehmenspolitik mit dem Schwerpunkt auf das Vermietungsgeschäft beibehalten. Möglichkeiten, den Mietwohnungsbestand zu erhöhen und damit nachhaltig die Mieteinnahmen zu erhöhen, werden weiterhin im Rahmen der Möglichkeiten wahrgenommen. Außerdem werden wir die Chancen am Wohnungsmarkt in Bezug auf Bestandszukäufe nutzen, wenn sich Möglichkeiten bieten.

Das Bauträgergeschäft haben wir weiterhin auf Eis gelegt. Derzeit besteht kein Handlungsbedarf.

In Rust, Innerer Ring / Ellenweg, haben die Arbeiten für 24 Mietwohnungen und eine Gewerbeinheit in drei Gebäuden begonnen. Mit zwei Generalmietern haben wir die 24 Wohnungen schon vollständig vermietet. Für die Gewerbeinheit suchen wir noch einen Mieter.

Mit der verstärkten energetischen Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wird auch weiterhin attraktiver Wohnraum mit zukunftsfähiger Energieversorgung in guter Wohnlage sichergestellt.

Wir haben die Zusage für den Kauf eines innerstädtischen Grundstücks in Herbolzheim erhalten, für die wir im Herbst 2021 eine Konzeptbewerbung vor dem Ge-

meinderat abgegeben haben. Im ausgewiesenen Baugebiet, Duttonsteinstraße / Steckenstraße, das durch Abriss einiger alter Gebäude entstanden ist, könnten ca. 18 Mietwohnungen entstehen. Bevor es zum Kauf des Grundstückes kommt, sollen noch diverse Informationsveranstaltungen mit den Anwohnern und den Bürgern von Herbolzheim stattfinden.

Allerdings stellen die Neubautätigkeiten für unsere Baugenossenschaft, wie schon erwähnt, eine immer größere Herausforderung dar. Die ständig steigenden Bau- und Gesteigungskosten machen es immer schwieriger, die möglichen Projekte wirtschaftlich darzustellen und vor allem die Mieten niedrig zu halten.

Ganz nach dem GdW-Slogan: „Baukosten rauf und Mieten runter? Wir können vieles, aber nicht zaubern!“

Organisation und Risikomanagement befinden sich auf dem aktuellen Stand. Organisatorische Maßnahmen und personelle Strategien sind darauf ausgerichtet, bei gleichbleibendem Sach- und Personalaufwand höhere Erträge aus den einzelnen Geschäftsbereichen zu erwirtschaften.

Im Vordergrund steht unser umfassendes Dienstleistungsangebot durch qualifiziertes, fachlich gut geschultes und motiviertes Personal.

Die Vermietung ist das wichtigste Standbein unserer Genossenschaft. Sie trägt maßgeblich zu einem nachhaltigen Betriebsergebnis bei. Neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot beschäftigen wir uns mit den Zukunftsfragen des Wohnens. Nachhaltigkeit und CO<sub>2</sub>-Neutralität sind zwei der zentralen Themen.

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nehmen, sind nicht erkennbar.

Achern, 3. Juni 2022

Baugenossenschaft  
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

Siegbert Hauser    Alexander Huber

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2021 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung informiert und vom Vorstand berichten lassen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse. Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden in gesonderten Sitzungen vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzliche Prüfung durch den vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., als zuständigem Prüfungsverband, erfolgte im Mai 2022 teilweise als Prüfung aus Distanz und in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Der schriftliche Prüfungsbericht liegt vor und wird der Mitgliederversammlung am 28. Juni 2022 bekannt gegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wurde am 12. Mai 2022 und der Gesamtaufichtsrat am 21. Juni 2022 durch den Prüfungsverband mündlich über die erfolgten Prüfungen und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2021 wird der Mitgliederversammlung vom Aufsichtsrat zur Genehmigung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung stimmt der Aufsichtsrat zu.

In der letzten Mitgliederversammlung am 30. Juni 2021 ist das Aufsichtsratsmandat von Frau Ulrike Vath, Achern, turnusgemäß abgelaufen. Ihre Wiederwahl war zulässig und wurde der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Die Verlängerung des Mandats um eine weitere Amtszeit erfolgte einstimmig.

In der Mitgliederversammlung 2022 laufen die Mandate der Herren Roland Hailer, Friesenheim, und Bernd Siefertmann, Renchen, ab. Herr Hailer hat die Altersgrenze erreicht und ist deshalb nicht mehr wählbar. Er scheidet nach 50-jähriger Zugehörigkeit als Aufsichtsrat aus dem Gremium aus. Die Wiederwahl von Herr Siefertmann ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.



Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG entscheidend mitgestaltet. Sie haben erneut die Herausforderungen im von der Pandemie

geprägten Geschäftsjahr in besonderer Weise gemeistert. Die Zufriedenheit und die Gesundheit der Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner der Baugenossenschaft standen im Mittelpunkt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Miteinander.

Achern, im Juni 2022

Roland Hailer  
Aufsichtsratsvorsitzender

Aktiva		31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		23.055,00	1.084,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.622.635,22		60.932.673,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	596.856,20		615.842,20
3. Grundstücke ohne Bauten	840.313,52		798.566,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83		19.643,83
5. Technische Anlagen	483.624,00		563.168,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.758,09		131.538,20
7. Anlagen im Bau	0,00		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	<u>372.018,55</u>		<u>86.177,64</u>
		63.111.849,41	63.147.609,15
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	<u>3.800,00</u>		<u>3.800,00</u>
		<u>3.800,51</u>	<u>3.800,51</u>
		<u>63.138.704,92</u>	63.152.493,66
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	987.648,51		987.648,51
2. Bauvorbereitungskosten	9.557,12		9.557,12
3. Unfertige Leistungen	1.881.042,14		1.742.022,09
4. Andere Vorräte	<u>46.579,38</u>		<u>50.984,32</u>
		2.924.827,15	2.790.212,04
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	16.048,76		19.395,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	654,18		5.668,37
3. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	12.000,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>117.776,11</u>		<u>45.760,49</u>
		146.479,05	70.824,45
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	64.799,17		95.106,95
Bausparguthaben	<u>70.719,10</u>		<u>59.257,26</u>
		135.518,27	154.364,21
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>642,60</u>	<u>2.330,81</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>66.346.171,99</b>	<b>66.170.225,17</b>

## Passiva

### A. EIGENKAPITAL

#### 1. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres

ausgeschiedenen Mitglieder

89.498,71

77.170,50

der verbleibenden Mitglieder

1.576.079,83

1.594.000,93

aus gekündigten Geschäftsanteilen

0,00

230,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf

Geschäftsanteile 52.521,46 Euro

(Vorjahr 54.518,57 Euro)

1.665.578,54

1.671.401,43

#### 2. Ergebnisrücklagen

a) Gesetzliche Rücklage

2.794.000,00

2.708.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt

86.000,00 Euro (Vorjahr 127.000,00 Euro)

b) Bauerneuerungsrücklage

5.906.500,00

5.906.500,00

c) Andere Ergebnisrücklagen

14.422.000,00

13.718.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt

704.000,00 Euro (Vorjahr 1.074.000,00 Euro)

23.122.500,00

22.332.500,00

#### 3. Bilanzgewinn

a) Gewinnvortrag

817,54

761,76

b) Jahresüberschuss

854.061,21

1.266.662,79

c) Einstellung in Ergebnisrücklagen

-790.000,00

-1.201.000,00

64.878,75

66.424,55

Eigenkapital gesamt

24.852.957,29

24.070.325,98

### B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen

und ähnliche Verpflichtungen

3.495.849,00

3.184.828,00

2. Steuerrückstellungen

0,00

0,00

3. Sonstige Rückstellungen

77.794,00

78.041,00

3.573.643,00

3.262.869,00

### C. VERBINDLICHKEITEN

1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten

34.006.463,29

35.057.356,47

2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern

13.395,86

16.207,97

3. Erhaltene Anzahlungen

2.131.111,17

2.072.584,41

4. Vbdl. aus Vermietung

325.981,89

334.374,34

5. Vbdl. aus Betreuungstätigkeit

398,14

394,44

6. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen

1.380.989,11

1.268.478,12

7. Sonstige Verbindlichkeiten

61.232,24

87.634,44

davon aus Steuern 20.267,95 Euro

37.919.571,70

38.837.030,19

(Vorjahr 34.002,52 Euro)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

2.287,76 Euro (Vorjahr 14.423,14 Euro)

Bilanzsumme

66.346.171,99

66.170.225,17

## Gewinn- und Verlustrechnung

	Euro	2021 Euro	2020 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.930.920,62		8.629.709,13
b) aus Betreuungstätigkeit	312.307,78		320.895,68
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	<u>208.245,19</u>		<u>162.923,31</u>
		9.451.473,59	9.113.528,12
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		139.020,05	74.528,55
Andere Aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		99.684,31	350.874,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufw. für Hausbewirtschaftung	3.742.985,43		3.424.121,87
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	<u>220,59</u>		<u>2.424,84</u>
		3.743.206,02	3.426.546,71
<b>ROHERGEBNIS</b>		5.946.971,93	6.112.384,06
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.496.519,69		1.450.948,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 148.609,35 Euro (Vorjahr 226.076,85 Euro)	<u>409.554,25</u>		<u>480.640,80</u>
		1.906.073,94	1.931.589,01
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen		1.700.262,37	1.637.965,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		453.260,42	373.107,75
Erträge aus Ausleihungen u.a. Finanzanlagen		178,00	132,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64,96	403,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		823.464,01	696.839,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		1.064.154,15	1.473.417,63
Sonstige Steuern		<u>210.092,94</u>	<u>206.754,84</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		854.061,21	1.266.662,79
Gewinnvortrag		817,54	761,76
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-790.000,00</u>	<u>-1.201.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>64.878,75</b>	<b>66.424,55</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 220027 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr anteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 Euro sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden nicht aktiviert.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Bei umfassend modernisierten Altbauten wird die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben.

Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren und Geschäftsbauten sowie Garagen über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 33 Jahren linear abgeschrieben.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 10 bis 33 % linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 250,00 Euro netto nicht überschreiten, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Liegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten zwischen 250,01 Euro und 1.000,00 Euro netto, werden jahresbezogene Sammelposten gebildet, die linear über 5 Jahre abgeschrieben werden.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Anderen Vorräte** enthalten die Bestände an Heizöl. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der FIFO-Methode (First in – First out).



**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden 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 angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## Rückstellungen

**Rückstellungen für Pensionen** wurden gemäß Sachverständigenutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Sterbetafeln errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Im Einzelnen liegen der Berechnung folgende Parameter zugrunde:

Biometrische Parameter-Richttafeln 2018 G nach Heubeck	
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2021:	1,87% p.a.
Gehaltstrend:	3,00% p.a.
Künftige Anpassung der Renten:	2,00% p.a.
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00% p.a.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrages gebildet.

## Verbindlichkeiten

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

Die **Erhaltenen Anzahlungen** beinhalten ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagespiegel.
2. Im Posten **Unfertige Leistungen** sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die **Forderungen** haben ausnahmslos eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.
4. Im Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Bei den **Pensionsrückstellungen** besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 300.296,00 Euro. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre.
6. Im Posten **Sonstige Rückstellungen** sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.
7. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (u. a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen sind Umsätze enthalten, die im Vorjahr unter Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen waren.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 293.342,00 Euro (Vorjahr 80.178,00 Euro) enthalten.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2021	2.150	7.138
Zugang 2021	130	400
Abgang 2021	142	483
Ende 2021	2.138	7.055

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 17.921,10 Euro.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### 2. Name/Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	9	9
technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	6,5	2
	16,5	12

Zusätzlich wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

### 4. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg (Vorstandssprecher)  
Alexander Huber, Renchen

### 5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Roland Hailer, Offenburg (Vorsitzender)  
Claus Preiss, Bühl (stellv. Vorsitzender)  
Bernd Siefertmann, Renchen (stellv. Vorsitzender)  
Dr. Christian Enders, Kehl  
Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr  
Heinz Panter, Baden-Baden  
Hans-Peter Schendel, Kehl  
Ulrike Vath, Achern

### 6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Der aus den Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit ca. 9 TEuro. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2039 und 2057.

## E. Weitere Angaben

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Nach Zuweisung von 86.000,00 Euro in die gesetzlichen Rücklagen und 352.000,00 Euro Vorabzuweisung sowie Zuweisung von weiteren 352.000,00 Euro vorbehaltlich der Zustimmung der Mitglieder in die Freien Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 64.878,75 Euro.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, diesen unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von 817,54 an die Mitglieder auszuschütten (4 % Dividende = 63.760,04 Euro) und 1.118,71 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Achern, 12. Mai 2022

gez. Hauser

gez. Huber

## Anlagespiegel 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2021 Euro	Zugänge* Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2021 Euro
				Zugänge Euro	Abgänge Euro	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	167.971,22	30.493,41	0,00	0,00	0,00	198.464,63
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>167.971,22</b>	<b>30.493,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>198.464,63</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.565.306,19	1.224.902,80	0,00	0,00	0,00	85.790.208,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten *)	1.951.998,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1.951.998,50
3. Grundstücke ohne Bauten	798.566,02	41.747,50	0,00	0,00	0,00	840.313,52
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83	0,00	0,00	0,00	0,00	19.643,83
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.590.565,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1.590.565,69
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	564.125,01	106.339,76	155.870,69	0,00	0,00	514.594,08
7. Bauvorbereitungskosten	86.177,64	285.840,91	0,00	0,00	0,00	372.018,55
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>89.576.382,88</b>	<b>1.658.830,97</b>	<b>155.870,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91.079.343,16</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>89.744.354,10</b>	<b>1.689.324,38</b>	<b>155.870,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91.277.807,79</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Sonstige Ausleihungen	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
2. Andere Finanzanlagen	3.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.800,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.800,51</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>89.748.154,61</b>	<b>1.689.324,38</b>	<b>155.870,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91.281.608,30</b>

\*) In den Zugängen des Postens Grundstücke mit Wohnbauten sind Positionen der fusionierten Wohnungsbaugenossenschaft Kehl enthalten. Diese wurden zu Buchwerten übernommen, da die historischen AHK nicht mehr ermittelbar waren. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Träume brauchen Räume

	(Kumulierte) Abschreibungen			Buchwert		
	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert) Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.21 (kumuliert) Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
	166.887,22	8.522,41	0,00	175.409,63	23.055,00	1.084,00
	<b>166.887,22</b>	<b>8.522,41</b>	<b>0,00</b>	<b>175.409,63</b>	<b>23.055,00</b>	<b>1.084,00</b>
	23.632.632,93	1.534.940,84	0,00	25.167.573,77	60.622.635,22	60.932.673,26
	1.336.156,30	18.986,00	0,00	1.355.142,30	596.856,20	615.842,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	840.313,52	798.566,02
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.643,83	19.643,83
	1.027.397,69	79.544,00	0,00	1.106.941,69	483.624,00	563.168,00
	432.586,81	58.269,12	153.019,94	337.835,99	176.758,09	131.538,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	372.018,55	86.177,64
	26.428.773,73	1.691.739,96	153.019,94	27.967.493,75	63.111.849,41	63.147.609,15
	26.595.660,95	1.700.262,37	153.019,94	28.142.903,38	63.134.904,41	63.148.693,15
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00	3.800,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,51	3.800,51
	26.595.660,95	1.700.262,37	153.019,94	28.142.903,38	63.138.704,92	63.152.493,66

# Träume brauchen Räume



Ottenhöfen, Kastanienweg / Lärchenweg  
Nur noch ein freier  
Bauplatz zu verkaufen !

## Verbindlichkeitspiegel 2021

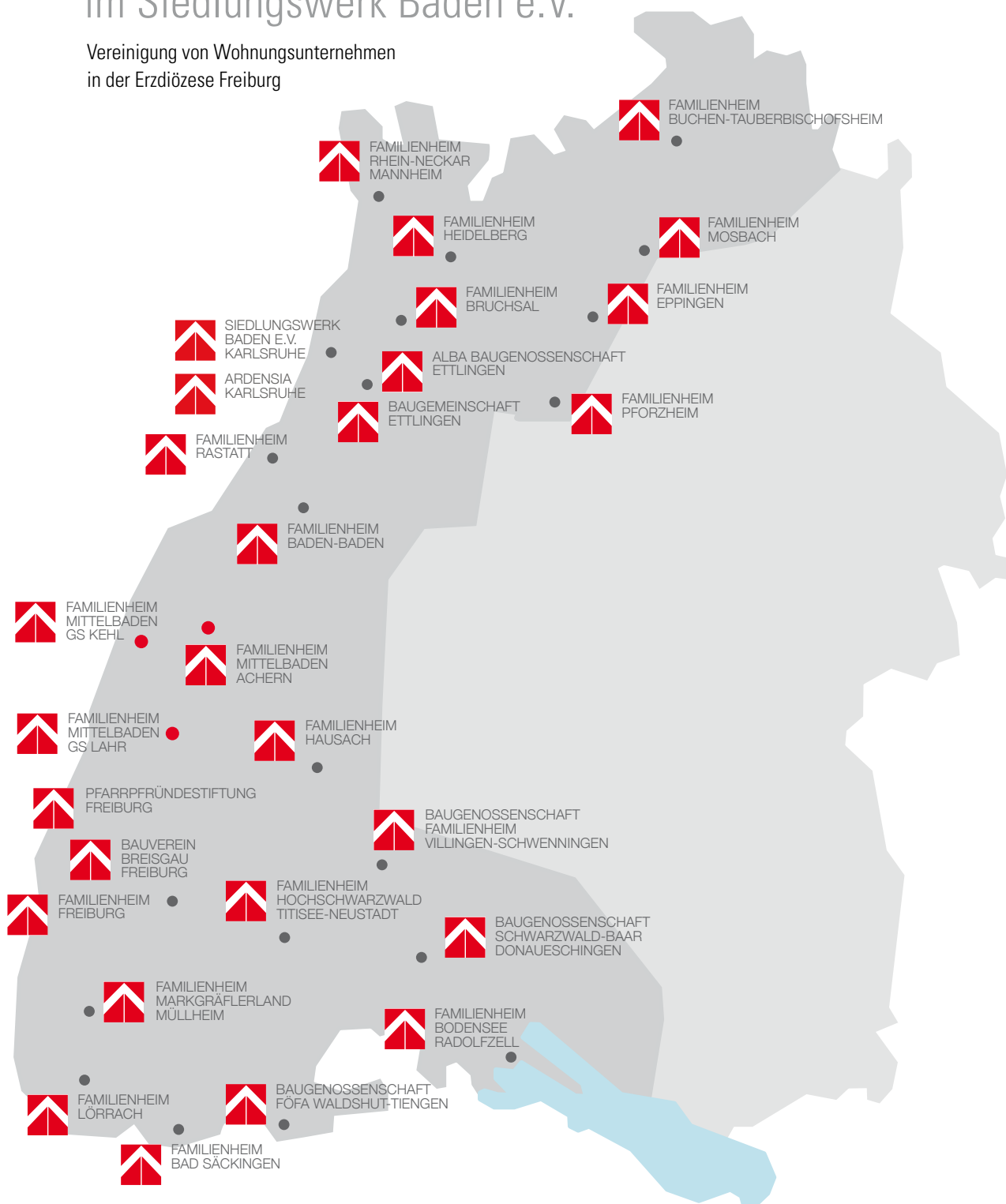
	insgesamt Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1–5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>34.006.463,29</b>	<b>3.259.112,94</b>	<b>10.008.728,37</b>	<b>20.738.621,98</b>	<b>34.006.463,29</b>	<b>GPR</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>35.057.356,47</i>	<i>3.684.313,99</i>	<i>8.447.080,40</i>	<i>22.925.962,08</i>	<i>35.057.356,47</i>	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>13.395,86</b>	<b>13.395,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>16.207,97</i>	<i>16.207,97</i>				
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>2.131.111,17</b>	<b>2.131.111,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>2.072.584,41</i>	<i>2.072.584,41</i>				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>325.981,89</b>	<b>325.981,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>298.397,66</b>	<b>BÜ</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>334.374,34</i>	<i>334.374,34</i>			<i>306.780,51</i>	
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>398,14</b>	<b>398,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>394,44</i>	<i>394,44</i>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.380.989,11</b>	<b>1.380.989,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>1.268.478,12</i>	<i>1.268.478,12</i>				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>61.232,24</b>	<b>61.232,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>87.634,44</i>	<i>87.634,44</i>				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>37.919.571,70</b>	<b>7.172.221,35</b>	<b>10.008.728,37</b>	<b>20.738.621,98</b>	<b>34.304.860,95</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>38.837.030,19</i>	<i>7.463.987,71</i>	<i>8.447.080,40</i>	<i>22.925.962,08</i>	<i>35.364.136,98</i>	

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bankbürgschaft

# Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen  
in der Erzdiözese Freiburg



Quelle: Siedlungswerk Baden e.V.

## IMPRESSUM

Herausgeber: Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG  
Hornisgrindestraße 30, 77855 Achern, [www.familienheim-achern.de](http://www.familienheim-achern.de)  
Fotos: Dieter Wissing, Gengenbach; Michael Bode, Lahr (Seite 5)  
Konzeption, Layout, DTP: Werbeagentur Vollmone GmbH, Offenburg  
Druck: Achertäler Druckerei GmbH & Co. KG, Kappelrodeck

Der Geschäftsbericht wurde auf „Soporset Premium Offset-Papier“ gedruckt,  
das FSC zertifiziert und mit dem EU Ecolabel gekennzeichnet ist.



Rust, Innerer Ring / Ellenweg  
Hier werden Stützpfiler  
für den Verbau  
in den Boden gerammt!



# Träume brauchen Räume



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

Hornisgrindstraße 30, 77855 Achern, Telefon 07841 6809-0  
info@familienheim-achern.de, www.familienheim-achern.de