



**Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden e.G.**

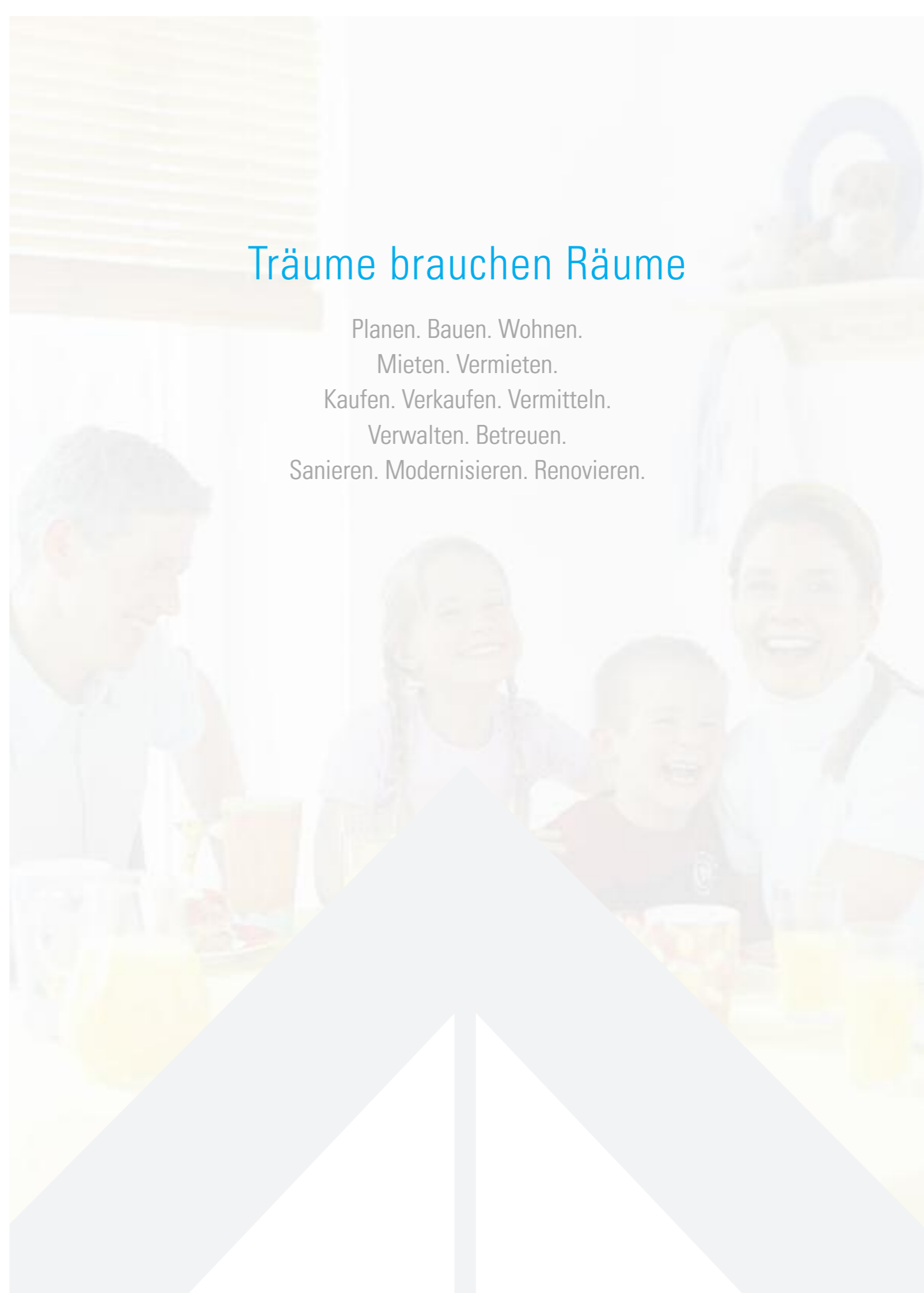
Geschäftsbericht 2011



Träume brauchen Räume

Träume brauchen Räume

Planen. Bauen. Wohnen.
Mieten. Vermieten.
Kaufen. Verkaufen. Vermitteln.
Verwalten. Betreuen.
Sanieren. Modernisieren. Renovieren.



Danke

für 42 Jahre genossenschaftliches Engagement



Nach über 42-jähriger Tätigkeit für die Baugenossenschaft wurde der langjährige Vorstand Oswald Lienhart zum 31.12.2011 in den verdienten Ruhestand verabschiedet. Mit seinem Ausscheiden endet eine Ära. Er hat das Ansehen und die erfolgreiche Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden e.G. entscheidend geprägt.

Im Jahr 1969 kam Bankkaufmann Oswald Lienhart zur Baugenossenschaft, damals noch die „Neue Heimat Mittelbaden“. Berufsbegleitend studierte er an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Freiburg mit Abschluss als diplomierter Betriebswirt. Ab 1979 leitete er die Geschäftsstelle in Lahr, die seit der Fusion 1975 mit der „Neue Heimat Ortenau“ in Lahr zur Genossenschaft gehörte. Im Januar 1980 wurde Oswald Lienhart in den Vorstand berufen. Er war für die Bereiche Neubau und Verkauf verantwortlich. Es ist ihm gelungen, die Vertrauensbasis zwischen den ehemaligen Gebieten Süd (Lahr) und Nord (Achern) weiter zu festigen und eine Einheit herzustellen.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter danken Oswald Lienhart für sein langjähriges Wirken und seinen außerordentlichen Einsatz zum Wohle der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden e.G. Sein Nachfolger, Siegbert Hauser aus Offenburg, wurde zum 1. Oktober 2011 als Vorstand berufen. Gemeinsam mit Alexander Huber, der seit 2005 im Vorstand tätig ist, wird er die grundsätzliche und erfolgreiche Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden e.G. fortschreiben.

Bericht des Vorstandes

„Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“

Die Vereinten Nationen haben 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um auf die weltweite Bedeutung von Genossenschaften aufmerksam zu machen.

Die Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung der genossenschaftlichen Rechtsform, die Förderung der Gründung von Genossenschaften und die Sensibilisierung der Regierungen für eine genossenschaftsförderliche Gesetzgebung sind die Ziele der Vereinten Nationen zum Genossenschaftsjahr.

Bundesweit werden unter dem Motto „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ die Vorzüge der genossenschaftlichen Idee präsentiert.

Die Genossenschaftsgruppe ist die bei Weitem mitgliederstärkste Wirtschaftsorganisation in Deutschland. 20 Millionen Menschen, fast ein Viertel der deutschen Bevölkerung, sind Mitglied in einer Genossenschaft. Mehr als 800.000 Menschen arbeiten in der Genossenschaftsorganisation. Die rund 7.500 Genossenschaften, darunter rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften, sind eine treibende Kraft in Wirtschaft und Gesellschaft. Sie tragen nicht nur zur Lösung wirtschaftlicher Herausforderungen bei, sie sind auch wesentliche Faktoren bei der Bewältigung gesellschaftlicher Aufgaben.

Auch unsere Genossenschaft hat sich der „Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung“ verpflichtet. So widmen wir uns den wichtigen Zukunftsthemen in der Wohnungswirtschaft. Dazu zählen der demografische Wandel, Wohnen im Alter, Ausbau erneuerbarer Energien, Sanierung und Modernisierung unserer Wohnbestände, um nur einige zu nennen.

Mit dem vorliegenden Bericht informiert der Vorstand die Mitglieder und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über den Verlauf des Geschäftsjahres 2011 und gibt Auskunft zur Lage der Genossenschaft sowie den sich daraus abzeichnenden Risiken und Perspektiven für die Zukunft.

1. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Nach gutem Wachstum im vergangenen Jahr wird die deutsche Wirtschaft 2012 im Mittel stagnieren.

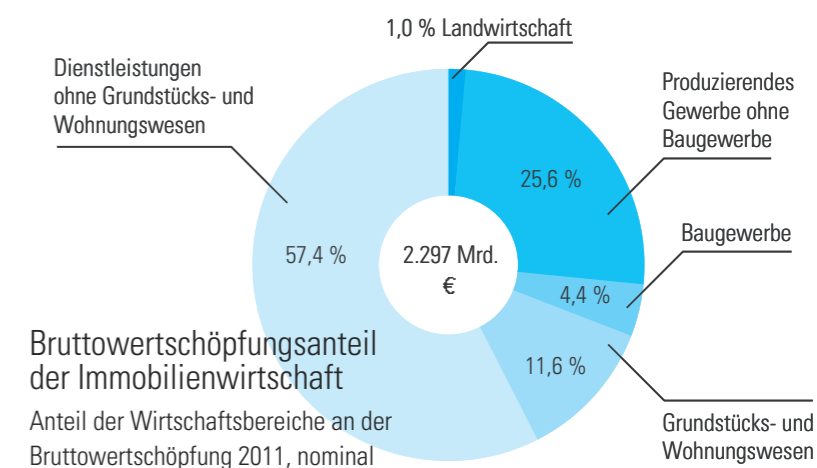
Die konjunkturellen Erwartungen für 2012 haben sich im letzten Halbjahr 2011 deutlich eingetrübt, sodass vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist, der die deutsche Wirtschaft noch im Jahr 2011 geprägt hat.

Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur.

Die Weltwirtschaft dürfte 2012 deutlich schwächer expandieren als noch 2011. Die kräftige Erholung nach der Rezession der Jahre 2008 und 2009, die der Weltwirtschaft 2010 und 2011 sehr hohe Wachstumsraten beschert hatte, geht damit zu Ende. Die OECD sowie der IWF gehen von einer Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums auf 3,8 % bzw. 3,3 % für 2012 aus. Im Jahr 2011 waren es noch 4,1 %.

Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung der Weltkonjunktur nur schwer entziehen. Der entscheidende Belastungsfaktor für das Wachstum ist allerdings die Schuldenkrise im Euroraum, die zunächst nur Griechenland, dann Irland, Portugal und schließlich auch Spanien und Italien ergriffen hat. Eine Ursache sind die

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





Siegbert Hauser, Oswald Lienhart und Alexander Huber (v.l.n.r.)

Träume brauchen Räume

langjährigen Leistungsbilanzungleichgewichte im Euro-
raum, die bei den Defizitländern zu einer immer höheren
öffentlichen wie auch privaten Verschuldung führten, wäh-
rend sich die Überschussländer – allen voran Deutschland
– in einer immer besseren Vermögensposition wähnten.

Die ausgelöste Vertrauenskrise hat mittlerweile den ge-
samten Euro-Währungsraum erfasst. Die Kapitalmärkte
reagieren indessen nicht nur bei den hochverschuldeten
Euroländern mit hohen Risikoprämien auf die Staatsan-
leihen. Um das Vertrauen der Finanzmärkte zurückzugewin-
nen, haben die Regierungen im Euroraum teilweise mas-
sive Sparprogramme verabschiedet, die die Konjunktur
stark bremsen werden.

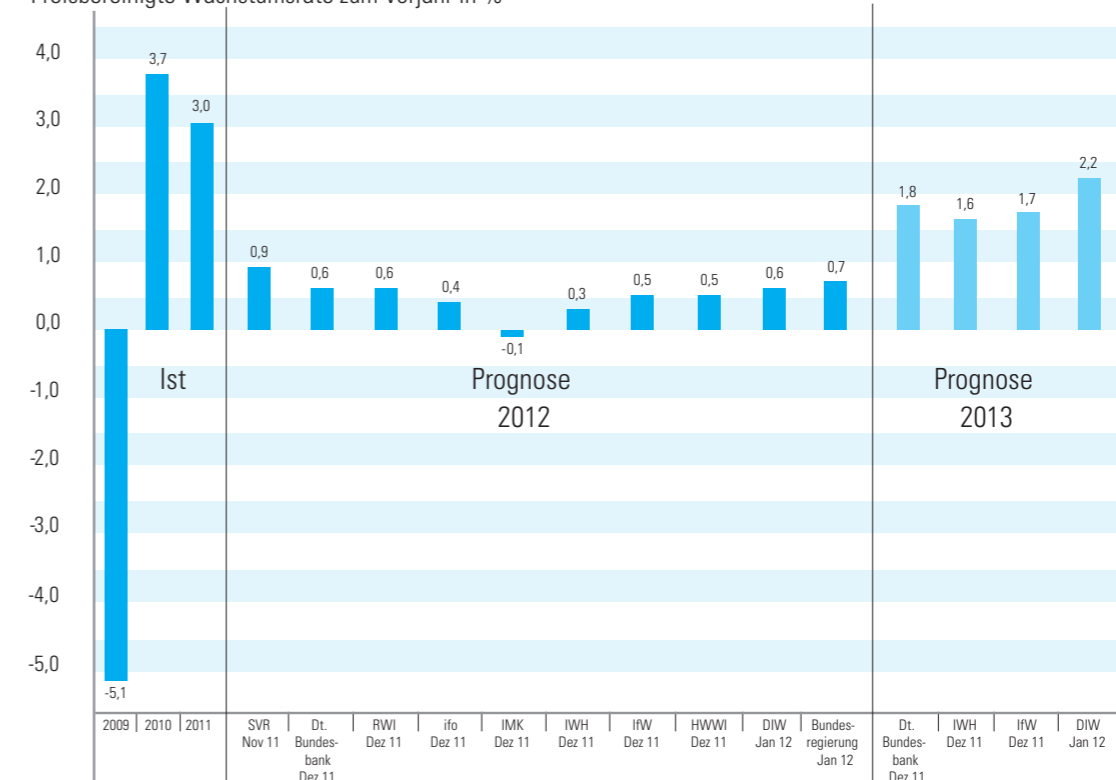
Zusätzliche Unsicherheit geht auch von den Verlusten aus,
die den Banken aus der erforderlichen Neubewertung der
Staatsanleihen entstehen. Ähnlich wie im Zuge der Sub-
prime-Krise in den USA drohen Banken in eine Schiefelage
zu geraten. Das Misstrauen gegenüber der Solidität der
Bilanzen der Geschäftspartner belastet den Interbanken-
markt bereits spürbar.

Im Bann der krisenbedingten Austeritätspolitik in Europa
und den USA wird die deutsche Wirtschaft vor allem im
1. Halbjahr 2012 stagnieren bzw. leicht schrumpfen.
Auf das Gesamtjahr gerechnet gehen die führenden
deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 im
Mittel von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes
von 0,4 % aus. Ab dem Sommer 2012 rechnen die Institute
mit einer zunehmenden Erholung der deutschen Konjunk-
tur, sodass für das Gesamtjahr 2013 unter Vorbehalt der
bestehenden Unsicherheiten ein leichtes Wachstum von
im Mittel 1,8 % prognostiziert wird.

Der Blick zurück: 2011 war durch einen kräftigen
Aufschwung geprägt. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr
2011 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundes-
amtes wie bereits im Jahr zuvor kräftig gewachsen: Das
preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3 %
höher als 2010. Damit setzte sich der konjunkturelle Auf-
holprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr
nach der Wirtschaftskrise fort. Im Jahresverlauf 2011
wurde zudem das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten
BIP wieder überschritten.

Prognosen für 2012/2013 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Preisbereinigte Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
 HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
 ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
 IFW Institut für Weltwirtschaft, Kiel
 IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
 RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
 SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
 EU Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen

Der wirtschaftliche Aufschwung fand allerdings hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. In der zweiten Jahreshälfte kühlte sich die Konjunktur deutlich ab. Für das vierte Quartal des Jahres 2011 rechnen die Bundesstatistiker mit einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 %. Im Jahr 2009 hatte Deutschland die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des BIP von -5,1 % erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet (+ 3,7 %).

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2011 noch immer von Aufholeffekten in nahezu allen Wirtschaftsbereichen geprägt. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2011 um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 0,8 %.

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei und federte damit den konjunkturellen Abschwung etwas ab. Im Jahr 2011 trug die Branche 0,1 Prozentpunkte zum realen Gesamtwachstum von 3 % bei. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Während der Dienstleistungssektor im Jahr 2011 durch Zuwächse bei den Unternehmensdienstleistungen sowie in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe die Wertschöpfung vor der Wirtschaftskrise 2008 bereits wieder überschritten hat, bleibt das Produzierende Gewerbe noch unter dem Vorkrisenniveau. Hier dürften also noch unausgelastete Kapazitäten bestehen.

Binnennachfrage prägte 2011 das Wachstum bei weiter dynamischer Außenwirtschaft

Der Außenhandel hatte 2011 zwar einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigte sich aber weiterhin dynamisch: Deutschland exportierte im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+ 7,2 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen, der Außenbeitrag, steuerte 0,8 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2011 bei.

Der stärkste Nachfrageimpuls kam allerdings aus der Binnenwirtschaft: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammen genommen trugen mit plus einem Prozentpunkt kräftig zum Anstieg des BIP bei. Maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung haben die Ausrüstungsinvestitionen beigetragen: In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 8,3 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit konnte ein Großteil der Rückgänge aus dem Krisenjahr 2009 wieder aufgeholt werden. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 5,4 % und damit so stark wie seit 1994 nicht mehr.

Privater Konsum stützt die Konjunktur

Die Konsumausgaben hatten im Jahr 2011 mit + 1,1 Prozentpunkten knapp den größten Anteil am Wachstum des Bruttoinlandsprodukts. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Konsumausgaben um real 1,4 %. Dabei zeigten sich vor allem die privaten Haushalte konsumfreudig. Bei einem Wachstum von 1,5 % stiegen die realen Konsumausgaben privater Haushalte so stark wie zuletzt vor fünf Jahren. Die verfügbaren Einkommen stiegen um 3,2 % und damit sogar noch etwas stärker als im Jahr zuvor. Gestützt wurde der private Konsum zudem durch eine abnehmende Sparneigung. Die anziehende Inflation schmälerte den Zuwachs der verfügbaren Einkommen real allerdings deutlich.

Nach Verwendungszwecken differenziert zeigt sich, dass die Ausgaben der Haushalte für Verkehr und Kommunikation besonders stark gestiegen sind. Dazu zählen insbesondere auch Kraftfahrzeuge, die in 2011 von privaten Haushalten verstärkt gekauft wurden. Darüber hinaus haben die privaten Haushalte erstmals seit über zehn Jahren wieder mehr Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren konsumiert als im Vorjahr.

Nominal sind die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltmiete sowie kalte und warme Betriebskosten) gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung, die 2011 bei 2,3 % lag, ergibt sich allerdings ein Minus von 0,6 %.

Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand nieder, der 2011 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 9,5 %.

Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben 2011 ebenfalls, und zwar um 1,2 %. Den Bemühungen um eine Konsolidierung der öffentlichen Haushalte geschuldet, nahmen die Staatsausgaben aber nicht mehr so stark zu wie in den Jahren 2008 und 2009.

Licht und Schatten auf dem Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2011 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 535.000 Personen oder 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie. Erfreulich ist zudem, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Jahr 2011 überwiegend vom Aufbau voll sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung getragen wurde. Davon entfiel – zumindest in absoluter Betrachtung – ein größerer Zuwachs auf Vollzeitstellen als auf Teilzeitbeschäftigungen. Demgegenüber waren geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, also Minijobs und Ein-Euro-Jobs, entgegen dem bisherigen Trend insgesamt rückläufig.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank im Jahr 2011 spiegelbildlich zur hohen Erwerbstätigenzahl auf unter 3 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7 % im Jahr 2010 auf 7,1 % aller Erwerbspersonen im Jahr 2011. Durch den demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräfteangebotes wurde der Arbeitsmarkt 2011 nach aktuellen Schätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zudem um rund 39.000 Personen entlastet.

Der erfreuliche Beschäftigungsaufbau, der im Jahr 2011 mit dem Überschreiten der 41-Millionen-Marke einen neuen Höhepunkt markiert, beruht bei genauerer Analyse auf einem längerfristigen strukturellen Wandel der Arbeitswelt, der auch einige Schattenseiten birgt: Der Beschäftigungsaufbau seit der Wiedervereinigung (+ 2,4 Millionen Erwerbstätige bis 2011) war begleitet vom Bedeutungszuwachs sogenannter atypischer Beschäftigungsverhältnisse – das sind Teilzeitbeschäftigungen von weniger als 20 Wochenstunden einschließlich geringfügiger Beschäftigungen, befristete Arbeitsverhältnisse und Leiharbeit.

Diese marginal Beschäftigten sind von 1991 bis 2011 um mehr als 3,3 Millionen gestiegen, während gleichzeitig die Zahl der in Vollzeit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um fast 5,4 Millionen sank. Wichtig für die volkswirtschaftliche Beurteilung ist dabei: Der Anstieg der Erwerbstätigenzahlen ging nicht mit entsprechenden Zuwächsen beim Arbeitsvolumen einher.

Im Vergleich zu 1991 ist das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen in 2011 sogar um fast zwei Milliarden Stunden gesunken, während die Beschäftigung um 2,4 Millionen Personen anwuchs. Ein geringeres Jahresarbeitsvolumen wurde demzufolge auf mehr Erwerbstätige verteilt. Die Schattenseiten des strukturellen Wandels zeigen sich insbesondere dann, wenn es sich bei den neu entstandenen Erwerbstätigkeiten um prekäre Beschäftigungsverhältnisse handelt und das erzielte Lohneinkommen zu gering ist, um den eigenen Lebensunterhalt nachhaltig zu sichern.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Erwerbstätigkeit noch einmal um 180.000 Personen oder 0,4 % zunehmen. Insbesondere für die zweite Jahreshälfte wird aber saisonbereinigt mit einer sinkenden Erwerbstätigkeit gerechnet.

Immobilien- und Bauwirtschaft

Bauinvestitionen entwickelten sich insbesondere im Wohnungsbau sehr dynamisch

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+ 5,9 %). Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten. Während sich der gewerbliche Bau 2011 vom Einbruch der beiden vorangegangenen Jahre erholte und um 6,6 % zulegte, drehte sich beim öffentlichen Bau die konjunkturelle Dynamik um. Insbesondere der öffentliche Hochbau, der 2009 und 2010 offensichtlich durch die Maßnahmen der Konjunkturprogramme im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise in 2008 geprägt war, brach regelrecht ein und notierte im Jahresmittel um 4,9 % unter dem Vorjahresergebnis. Im öffentlichen Tiefbau wirkten die Impulse der Konjunkturpakete dagegen 2011 noch deutlich nach.



Planen. Bauen. Wohnen.

Träume brauchen Räume

Die Investitionen stiegen in diesem Bausegment aufgrund der längeren planerischen Vorlaufzeiten erstmals seit der Krise stark um 4,9 % an.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der Institute zufolge mit einer Rate von 3 % deutlich verhaltener wachsen als 2011. Der Wirtschaftsbau dürfte sich angesichts der eingetrübten Konjunkturerwartungen der Unternehmen merklich abkühlen und im Jahresmittel 2012 weitgehend stagnieren. Mit Auslaufen der Konjunkturpakete und den zunehmenden Bestrebungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird der öffentliche Bau deutlich rückläufig sein. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2012 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,6 %.

Wohnungsneubau mit Rekordzuwachs

Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 90er-Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Bereits im Vorjahr wuchs die Zahl der Baugenehmigungen um 5,7 %.

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der 2011 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit gut 110.000 Einheiten deutlich höher und zeigte mit einem Zuwachs von 16,6 % eine leicht geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet. Die Wohnungsbauprognose des BBSR sieht die größten Nachfragepotenziale in diesem Segment in Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart. Unter den 19 Kreisen und kreisfreien Städten, für die ein jährlicher Neubaubedarf von mehr als 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner bis 2025 prognostiziert wird, befinden sich 14 Wachstumsmetropolen.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte. Hierbei sticht vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg, die Regionen Oldenburg und Osnabrück sowie das südwestliche Münchener Umland hervor. Weitere Wachstumsinseln für das Ein- und Zweifamilienhaussegment liegen im Raum Köln-Bonn, entlang der Rheinschiene, im südöstlichen Baden-Württemberg, im Raum Würzburg und im Raum Landshut in Bayern.

2. Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2011 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt. Mit der Weiterführung des umfangreichen Modernisierungsprogramms sichert die Genossenschaft die nachhaltige Werterhaltung bzw. Wertsteigerung des Wohnbestandes. Die Mieter erhalten einen attraktiveren und zeitgemäßen Wohnstandard.

Weitere Geschäftsfelder sind neben der Bewirtschaftung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes die Bau- und Verkaufstätigkeit sowie die Planung und technische Betreuung privater Bauvorhaben. Außerdem werden Wohnimmobilien vermittelt, vor allem aus dem Bestand der verwalteten Eigentumswohnungen.

Neubau, Verkauf und Vermittlung

Beim Neubau- und Bauträgergeschäft hat sich die allgemeine wirtschaftliche Erholung noch nicht in Abschlüssen

ausgewirkt. Positiv war, dass Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für neue Objekte in Gang gekommen sind.

Im Verkauf konnten im Berichtsjahr drei Eigentumswohnungen in Lahr, Willy-Brandt-Straße 26, verkauft werden. Somit sind in diesem Objekt alle Wohnungen veräußert. Außerdem wurde ein Mehrfamilienhaus in Sasbach erworben. Geplant war die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Das Objekt konnte jedoch sofort weiterverkauft werden.

Unser Dienstleistungsangebot „Baubetreuung“ wurde von sechs privaten Bauherren in Anspruch genommen. Über die Immobilienvermittlung bzw. Maklertätigkeit konnten sechs Objekte verkauft werden.

Der Baulandvorrat reduzierte sich durch Bebauung und durch den Verkauf von vier Baugrundstücken um 1.775 m² auf 11.311 m², das entspricht einem Buchwert von 1.525.775,35 Euro. Mit dem Verkauf einer Doppelhaushälfte in Ottenhöfen reduziert sich der Vorratsbestand auf eine Eigentumswohnung in Ottenhöfen sowie ein Reihenhauses in Seelbach-Wittelbach. Durch den Kauf eines Mietshauses in Appenweier bietet sich die Chance, nach Abriss zwei Neubauten mit jeweils sechs Wohneinheiten zu errichten. Eine Sanierung wurde geprüft, war aber wirtschaftlich nicht vertretbar.

Bauen in den Bestand

Die beiden Neubauten mit je sechs Wohneinheiten, die für die Tochter-GmbH in Achern, Am Acherrain, gebaut wurden, konnten zum 01.01.2012 bzw. 01.03.2012 von den Mietern bezogen werden. Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Energie-

Bau- und Modernisierungstätigkeit

Bautätigkeit	Wohneinheiten
Überhang 2010	4
Bauvorhaben 2011	0
davon Fertigstellungen in 2011	4
Modernisierungstätigkeit	
eigener Bestand	43
für Dritte	0

versorgung mittels Erdwärme aus. Das große Interesse schon während der Bauphase belegt, dass attraktiver Wohnraum sehr gefragt ist. Die Genossenschaft sieht sich in ihrer Standortwahl und dem hochwertigen Wohnstandard bestätigt.

Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2011 die energetische Sanierung ihres Wohnungsbestandes weitergeführt und Mittel in Höhe von rund 400.000 Euro aufgewendet. Die technische Abteilung der Genossenschaft betreute die Modernisierung von einem Mietshaus am Standort Bühl mit insgesamt 15 Wohneinheiten.

Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

An den Orten Bühl, Sasbach, Achern, Renchen, Appenweier, Kehl, Offenburg, Lahr, Seelbach und Ettenheim bewirtschaftet die Genossenschaft:

572 Mietwohnungen in 46 Häusern
168 Garagen
3 gewerbliche Einheiten

Bautätigkeit im Mehrjahresvergleich

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft angesichts eines wachsenden lokalen und regionalen Marktes positiv. Die Nachfrage nach Wohnraum, der den heutigen Ansprüchen bezüglich Qualität und Ausstattung entspricht, ist nachhaltig. Die Leerstandszeiten, außer den renovierungsbedingten, sind gering. Die Erlösschmälerungen im Jahr 2011 beliefen sich auf 11.316,24 Euro, dies entspricht etwa 0,4 Prozent der Sollmieten. Die Durchschnittsmiete unserer Genossenschaftswohnungen betrug im vergangenen Jahr 5,02 Euro je Quadratmeter monatlich.

Verwaltungsbetreuung

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasste am Bilanzstichtag 572 Wohnungen, 168 Garagen sowie drei gewerbliche Einheiten. Neben den eigenen Mietwohnungen betreut die Genossenschaft noch den Mietwohnungsbestand der Tochtergesellschaft Familienheim Baden GmbH sowie umfangreichen Hausbesitz Dritter. Der Verwaltungsbestand betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.014 Eigentumswoh-

nungen in 55 Gemeinschaften, 56 Mietwohnungen Dritter und 449 Wohnungen bei der Tochter-GmbH, inklusive fünf gewerbliche Einheiten.

Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ordnungsgemäß durchgeführt. 72 Versammlungen und Beiratsitzungen und die Abrechnungen für die entsprechenden Wirtschaftseinheiten Dritter wurden termingerecht abgewickelt. Die Verwaltervergütungen werden, sofern möglich, dem Marktniveau angepasst.

Verwaltungsbestand

Eigentümer	Verwaltungseinheiten	
	Wohnungen	Gewerbliche
Genossenschaft	572	3
GmbH	444	5
Dritte Eigentümer	1.070	0
Gesamt	2.086	8

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 2011

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2011 beträgt in Aktiva und Passiva 33.198.891,60 Euro (Vorjahr 32.980.567,97 Euro) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 218.323,63 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 258.384,38 Euro (Vorjahr: 140.966,55 Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach 213.000,00 Euro Einstellung in die Ergebnissrücklage, auf 45.485,74 Euro.

Betriebsbereiche

Betriebsbereiche	2011 T€	2010 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	1.012,4	883,3	129,1
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	563,2	507,9	55,3
Beteiligung Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienheim Baden GmbH	320,5	170,0	150,5
Kapitaldienst	1,4	-2,2	3,6
Summe	1.897,5	1.559,0	338,5
Verwaltungskosten	-1.539,8	-1.497,2	-42,6
Betriebsergebnis	357,7	61,8	295,9
Übrige Rechnung	-79,1	99,4	-178,5
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	278,6	161,2	117,4
Steuern von Einkommen und Ertrag	-20,2	-20,2	0,0
Jahresüberschuss	258,4	141,0	117,4

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2011 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage mind. 10 % aus dem Jahresüberschuss	26.000,00 €
Einstellung in die freien Rücklagen	187.000,00 €
Ausschüttung an die Mitglieder 4 %	44.700,09 €
Gewinnvortrag auf 2011	785,65 €

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2011 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die erzielten Gewinne dienen vor allem der Finanzierung der notwendigen Bestandserhaltung der Mietshäuser, sie werden umgehend reinvestiert. Soweit wirtschaftlich vertretbar, werden zur Erweiterung des Wohnungsportfolios Neubauvorhaben durchgeführt. Der Erwerb von Gebrauchtimmobilien, wie das Mietshaus in Appenweier und dessen grundlegende Sanierung werden zu Kapitalmarktdarlehen finanziert.

Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	25.001,4	75,3	25.276,8	76,6	-275,4
Finanzanlagen	3.309,0	10,0	3.309,9	10,0	-0,9
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	3.164,5	9,5	2.593,8	7,9	570,7
Unfertige Leistungen	881,9	2,7	877,3	2,7	4,6
Flüssige Mittel	77,9	0,2	255,3	0,8	-177,4
Übriges Umlaufvermögen	733,8	2,2	635,2	1,9	98,6
Rechnungsabgrenzungsposten	30,4	0,1	32,3	0,1	-1,9
Gesamtvermögen	33.198,9	100,0	32.980,6	100,0	218,3

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	16.106,9	48,5	15.890,5	48,2	216,4
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	1.505,9	4,5	1.412,1	4,3	93,8
Übrige Rückstellungen	235,8	0,7	254,5	0,8	-18,7
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	13.744,3	41,5	13.219,0	40,0	525,3
Erhaltene Anzahlungen	1.012,3	3,0	984,0	3,0	28,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	168,9	0,5	714,5	2,2	-545,6
Übrige Verbindlichkeiten	424,8	1,3	506,0	1,5	-81,2
Gesamtkapital	33.198,9	100,0	32.980,6	100,0	218,3

Mieten. Vermieten.

Träume brauchen Räume

Vermögenslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres prägt auch die Eckdaten der Bilanz 2011. Die Betriebsleistung der Genossenschaft findet daher nicht nur Niederschlag im Jahresüberschuss, sondern auch im Wachstum der Bilanzsumme auf 33,2 Mio. Euro. Es resultiert aus der absoluten Zunahme des genossenschaftlichen Vermögens, bedingt durch die Neubautätigkeit, den Hinzukauf und die Modernisierungen.

Die Vermögensstruktur wird bestimmt durch das Anlagevermögen. Die Anlagenintensität beträgt 85,3 Prozent. Das Anlagevermögen ist 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 48,5 Prozent. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verzeichnen eine Zunahme von 525 TEuro.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die Finanzlage war auch im Berichtsjahr 2011 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, planmäßige Tilgungen vorzunehmen und ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Liquide Mittel standen durch Inanspruchnahme von Giro- und Zwischenkrediten, sowohl für 2011 als auch für 2012, zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben.

Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus nicht valuierten Grundschulden sowie vorhandene, aber nicht in Anspruch genommene Kreditlinien.

Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Wesentlichen durch den Anstieg der Mieterlöse (346,5 TEuro). Dem stehen gestiegene Instandhaltungskosten (77,3 TEuro), Zinsaufwendungen (86,9 TEuro), Abschreibungen (54,4 TEuro) sowie die höhere Grundsteuer (13,6 TEuro) gegenüber. Die Erlöse aus der Bau-,

Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 55,3 TEuro, von 507,9 TEuro auf 563,2 TEuro. Der Anstieg des Beteiligungsergebnisses ergibt sich aus höheren Erlösen infolge von Weiterberechnung von Architektenleistungen (134,2 TEuro). Das Ergebnis aus dem Kapitaldienst verbesserte sich hauptsächlich durch höhere Zinserträge für Bankguthaben (20,9 TEuro). Das Ergebnis aus der übrigen Rechnung resultiert im Wesentlichen aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung (Zins- und Personaleffekt) nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Beteiligungen

Gegenüber der Tochtergesellschaft Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienheim Baden GmbH blieb das Beteiligungsverhältnis unverändert. Demnach gliedern sich die Gesellschafteranteile wie folgt:

Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden e.G.	70,06 % = 1.289.784,90 Euro
Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienheim Baden GmbH	29,94 % = 550.865,87 Euro

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

Durch die Bautätigkeit 2011 sind drei Eigentumswohnungen fertig gestellt worden. Dadurch erhöhte sich die Leistungsbilanz unserer Genossenschaft, seit der Gründung im Jahr 1949, auf insgesamt 5.655 Wohnungen (Fertigstellungen). Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

642	Wohnungen in genossenschaftlichen Mietshäusern
3.560	Wohnungen in Kaufeigenheimen und Eigentumswohnungen
1.039	Wohnungen im Betreuungsverfahren (Eigenheime und Geschosswohnungen)
414	Wohnungen für die „Familienheim Baden GmbH“ (Tochtergesellschaft der Genossenschaft)

Die Wohnungen konnten an folgenden Orten errichtet werden:

Bauort	Wohnungen	Bauort	Wohnungen
Achern	980	Oberkirch	255
Appenweier	82	Offenburg und Offenburger Land	450
Baden-Baden-Neuweier	8	Ottenhöfen	38
Baden-Baden-Steinbach	9	Ottersweier	108
Baden-Baden-Varnhalt	11	Renchen	145
Bad Peterstal	16	Rheinau	29
Bühl	591	Rheinmünster	61
Bühlertal	88	Ringsheim	3
Ettenheim	201	Rust	74
Friesenheim	75	Sasbach	295
Gengenbach	6	Sasbachwalden	14
Hohberg-Niederschopfheim	1	Schuttertal	34
Kappel-Grafenhausen	5	Schutterwald	4
Kappelrodeck	130	Schwanau	9
Kehl	638	Seebach	14
Kippenheim	15	Seelbach	269
Lahr	565	Sinzheim	167
Lauf	40	Willstätt	29
Lichtenau	33	Wolfach	5
Mahlberg	60	Wyhl am Kaiserstuhl	2
Meißenheim	10	Zell am Harmersbach	8
Neuried	28		
Gesamtbauleistung	5.655		zum 31.12.2011

Hinzu kommen zahlreiche Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen: 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 1.880 auf 1.878 reduziert. 74 Mitgliedschaften wurden neu begründet, 76 endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 5.056, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.146.291,70 Euro ausgewiesen.

Die Mitgliederversammlung wurde unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien am 6.10.2011 in Achern abgehalten.

Den verstorbenen Mitgliedern gilt ein ehrendes Gedenken, den Angehörigen unsere 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 Berichtsjahr keine Veränderungen. Die Aufsichtsratsmandate von fünf Aufsichtsratsmitgliedern waren turnusgemäß abgelaufen und wurden einstimmig um eine weitere Amtsperiode verlängert.

Der Aufsichtsrat ist unverändert mit 8 Personen besetzt.

Vorstand und Verwaltung

Dem Vorstand gehörten am 31.12.2011 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Oswald Lienhart, Bühl-Vimbuch (bis 31.12.2011), Alexander Huber, Renchen, und Siegbert Hauser, Offenburg (ab 01.10.2011), an.



Sanieren. Modernisieren. Renovieren.

Träume brauchen Räume

In der Verwaltung unserer Genossenschaft in Achern und der Geschäftsstelle Lahr waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende 22 Personen tätig:

- 13 kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 5 Teilzeitkräfte)
- 1 Architekt
- 3 technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 1 Teilzeitkraft)
- 2 Hausmeister / Handwerker
- 3 Reinigungskräfte

Die Tochtergesellschaft Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienheim Baden GmbH beschäftigt zwei hauptamtliche Hausmeister und einen Regiearbeiter.

Außerdem hat die Genossenschaft im eigenen Namen und für den Bereich WEG-Verwaltung weitere rund 70 Nebenvertragsverhältnisse für die örtliche Hausbetreuung unter Vertrag, für die ebenfalls die Lohn- und Personalverwaltung durch die Genossenschaft zu erledigen ist.

Vereinigungen, Verbände

Während des Geschäftsjahres 2011 war unsere Genossenschaft Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinigungen:

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

Der Vorstand geht von einer kontinuierlich positiven Weiterentwicklung der Genossenschaft aus. Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die beiden kommenden Jahre 2012 und 2013 wird sich, entsprechend der strategischen 5-Jahres-Planung, mit zunehmend positiven Ergebnissen

fortsetzen. Die demografische Entwicklung und die wirtschaftlichen Perspektiven unserer Region verleihen der Genossenschaft eine lokale Marktstellung, deren Risiken überschaubar sind.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise trägt zur allgemeinen Verunsicherung bei. Der konjunkturelle Aufschwung fand zwar statt und trug zu einem erfreulichen Beschäftigungsaufbau bei, ist aber nicht nachhaltig. Die erhöhte Erwerbstätigenzahl schlägt sich auf die Einkommen nieder, was sich auch in der Zahlungsbereitschaft der Mieter zeigt. Weder in der zurückliegenden Krisenphase, noch aktuell, waren oder sind außergewöhnliche Störungen in der Zahlungsbereitschaft der Mieter festzustellen. Mit der sorgfältigen Auswahl bei der Neubelegung von Wohnungen wird der Gefahr von Mietausfällen entgegen gewirkt. Forderungsausfällen wird durch ein effizientes Mahnwesen begegnet.

Mit den seit Jahren durchgeführten nachhaltigen Sanierungen und Modernisierungen im eigenen Wohnungsbestand ist die Genossenschaft in der Lage, Wohnungen anzubieten, die den heutigen Ansprüchen in Bezug auf Qualität und Ausstattung entsprechen. Energetische Sanierungen und regenerative Energien bei neuen Mietbauvorhaben ergeben Kostenreduzierungen bei der Bewirtschaftung, die von den Mietern geschätzt werden. Diese Investitionen leisten einen Beitrag zur langfristigen Mieterbindung. Der hochwertige Zustand unserer Wohnungen und die prognostizierte demografische Entwicklung unserer Region lassen auch künftig keine Leerstände befürchten.

Die Erwartungen, dass infolge der Wirtschafts- und Finanzkrise die Immobilie als Anlageform an Bedeutung gewinnt, haben sich nur bedingt erfüllt. Die Nachfrage war vorhanden und hat sich in zahlreichen Beratungen niedergeschlagen. Es erfolgten aber zunächst nur Planungs- und Beratungsgespräche. Mit den teilweise augenscheinlich günstigen Konditionen der Wettbewerber können und wollen wir nicht konkurrieren. Wir bauen auf Qualität, und die hat ihren Preis. Deshalb ist der Beitrag aus dem Baurägergeschäft zum Betriebsergebnis nach wie vor auf niedrigem Niveau.

Die Entwicklung der Baupreise, auch bedingt durch gesetzgeberische Maßnahmen im Bereich der Energieeinsparverordnung, die Erhöhung der Grunderwerbssteuer und

weitere Faktoren führen zu steigenden Immobilienpreisen, die für viele Interessenten nicht mehr finanzierbar sind. Das zeigt sich in der steigenden Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien. Bei sorgfältiger Abwägung der Risiken wird das Bauträgergeschäft, möglichst unter Verzicht auf Vorratsbau, weitergeführt. Die vorhandenen technischen Kapazitäten werden in den Bereichen Modernisierung, Sanierung sowie in der Baubetreuung ausgelastet.

Mit einer Eigenkapitalquote von 46,7 % ist die Genossenschaft komfortabel ausgestattet. Durch den Kauf von Wohnungsbeständen zu günstigen Konditionen als Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsportfolios wird eine geringfügige Reduzierung des Eigenkapitals bewusst hingenommen.

Zinsgünstige Fördermittel werden für die Bestandsmodernisierung in Anspruch genommen. Zinsänderungsrisiken bestehen aufgrund langfristiger Zinsbindungen nicht. Die Risiken aus der Finanzwirtschaft werden im Rahmen des vorhandenen Risikomanagements mit den Aufsichtsgremien turnusmäßig behandelt und dokumentiert. Sie erfordern gegenwärtig keinen Handlungsbedarf.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt, zum Bilanzstichtag nur originäre Finanzinstrumente. Hierzu zählen im Wesentlichen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Beschaffung erforderlicher Finanzmittel ist unproblematisch. Die Beobachtung und Beurteilung der weiteren Entwicklung auf dem Finanzmarkt ist Teil des im Unternehmen praktizierten Risikomanagements.

8. Prognosebericht

Im Hinblick auf den positiven Konjunkturverlauf ist die Besorgnis, wie sie in der Krisenphase der zurückliegenden Jahre vorhanden war, nicht mehr gegeben. Die Konjunkturindikatoren lassen eine weitere Zunahme der Beschäftigung erwarten, allerdings auch mit der Gefahr einer inflationären Tendenz und der Folge von Preissteigerungen. Die konjunkturellen Erwartungen für 2012 haben sich im

letzten Halbjahr 2011 deutlich eingetrübt, sodass nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist. Nach Meinung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) beträgt das Wachstum 0,6 %. Solange die betroffenen Länder der Europäischen Währungsunion ihre Staatsfinanzen nicht in den Griff bekommen, solange wird die Verunsicherung anhalten und die deutsche Konjunktur belasten.

Die Baugenossenschaft ist gut aufgestellt und hat auch in der bisherigen Krise keinen Schaden genommen. Genossenschaften sind moderner und gefragter denn je. Das unterstreichen die Vereinten Nationen mit dem „Internationalen Jahr der Genossenschaften“ in 2012. Die Baugenossenschaft hat sich der „Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung“ verpflichtet. Mit Vertrauen und Zuversicht kann die weitere erfolgreiche Entwicklung des Wohnungsunternehmens vorangetrieben werden. Die einzelnen Dienstleistungsbereiche werden auch künftig einen positiven Beitrag zum Betriebsergebnis beitragen.

Für die Neubautätigkeit und den Verkauf wird es auch künftig ein begrenztes Tätigkeitsfeld geben. Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnraum in Innenstadtbereichen oder an der Peripherie spürbar: Hauptgründe sind kürzere Wege zur Arbeitsstelle, zum Einkaufen oder zu Kindergarten und Schule. So wird sich die Genossenschaft weiter den wichtigen Zukunftsthemen in der Wohnungswirtschaft widmen. Dazu zählen der demografische Wandel, Wohnen im Alter, Ausbau erneuerbarer Energien, Sanierung und Modernisierung der Wohnbestände, um nur einige zu nennen.

Im Baugebiet in Oberachern, Michael-Erhard-Straße, sollen bis Ende nächsten Jahres alle Bauplätze verkauft und eventuell teilweise (mittleres Baufeld) durch die Genossenschaft bebaut werden. Die Vermittlung von Immobilien wird auf gleichem Niveau fortgeführt wie in den Vorjahren, sofern attraktive Gebrauchtwohnungen akquirierbar sind. Der Verkauf von Eigentumswohnungen in Achern, Plaukelmatte, soll für Kapitalanleger und Eigennutzer forciert werden. Die Einnahmen aus der Einspeisevergütung der Photovoltaik-Anlagen auf 19 Mietshäusern belaufen sich

auf 170.000 Euro und leisten einen nachhaltigen Beitrag zum Betriebsergebnis. Organisation und Risikomanagement befinden sich auf dem aktuellen Stand. Alle Maßnahmen und die Personalplanung sind darauf ausgerichtet, die Kosten zu reduzieren und die Erträge aus den Dienstleistungen zu erhöhen. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Basis dafür.

Die nachhaltige Modernisierung und Sanierung im Wohnungsbestand und die in diesem Zusammenhang vorgenommene Anpassung der Mieten garantieren wachsende Erlöse aus der Bestandsbewirtschaftung. Aus diesem Bereich erwirtschaftet die Genossenschaft einen Großteil des Betriebsergebnisses. Bedarfsgerechtes Wohnen an attraktiven Standorten, verbunden mit einem breitgefächerten Dienstleistungsangebot, tragen zur langfristigen Mieter- und Mitgliederbindung bei. Außerdem wird dadurch das Leerstandsrisiko minimiert.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, den Mitgliedern die Verschmelzung von Genossenschaft und Tochter-GmbH vorzuschlagen. Die Wohnungswirtschaftliche Treuhand GmbH Stuttgart (WTS) hat diesen Schritt geprüft und eine gutachterliche Stellungnahme abgegeben. Die Vorteile liegen neben den üblichen Synergieeffekten eines Zusammenschlusses in der Zusammenfassung der bisher getrennten Jahresergebnisse und einem besseren Einsatz der erwirtschafteten Erträge zur Finanzierung von Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten in den Wohnungsbeständen.

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

Achern, 14. Juni 2012

Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden e.G.

Der Vorstand

Siegbert Hauser Alexander Huber



Kaufen. Verkaufen. Vermitteln.

Träume brauchen Räume

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2011 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Vermittlung, Modernisierung und

Mietschausbewirtschaftung 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.

Weitere Prüfungen des Aufsichtsrates bezogen sich auf den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31.12.2011 sowie den Jahresabschluss der Tochtergesellschaft, der Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienheim Baden GmbH.

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw), als zuständigen Prüfungsverband, erfolgte im Juni 2012 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Die schriftlichen Prüfungsberichte liegen vor und werden der Mitgliederversammlung am 3. Juli 2012 bekannt gegeben. Darüber hinaus ist dem Aufsichtsrat am 26. Juni 2012 durch den Prüfungsverband mündlich über die erfolgten Prüfungen und deren Ergebnisse berichtet worden.

Sowohl der Jahresabschluss der Genossenschaft als auch der Lagebericht des Vorstandes werden der Mitgliederversammlung vom Aufsichtsrat zur Genehmigung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung stimmt der Aufsichtsrat zu.

In der letzten Mitgliederversammlung am 6. Oktober 2011 sind turnusgemäß die Aufsichtsratsmandate von Manfred Basler, Offenburg, Dr. Christian Enders, Kehl, Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr, Heinz Panter, Baden-Baden, und Claus Preiss, Kehl, abgelaufen. Ihre Wiederwahl war zulässig und wurde der Mitgliederversammlung empfohlen. Die Verlängerung der Mandate um eine weitere Amtsperiode erfolgte einstimmig.

In der Mitgliederversammlung 2012 läuft das Aufsichtsratsmandat von Ulrike Vath ab. Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung empfohlen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die durch ihr Engagement entscheidend zum Erfolg der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden e.G. beigetragen haben. Mit ihrer engagierten Arbeit haben sie sich den Herausforderungen an ein wohnwirtschaftliches Unternehmen gestellt und sich für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt. Bei allen Aktivitäten stand die Zufriedenheit der Mitglieder, Mieter und Kunden der Baugenossenschaft stets im Mittelpunkt. Der Dank des Aufsichtsrates gilt auch den Geschäftspartnern für die gute und kooperative Zusammenarbeit.

Achern, im Juni 2012

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Manfred Basler

Aktivseite	€	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.592,00	6.332,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.287.617,19		23.441.886,99
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	260.696,35		289.048,60
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	39.216,00		39.216,00
4. Technische Anlagen	1.279.064,00		1.358.608,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.212,39	24.996.805,93	141.730,06
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.292.606,59		3.292.606,59
2. Sonstige Ausleihungen	12.912,60		13.269,43
3. Andere Finanzanlagen	<u>3.500,00</u>	<u>3.309.019,19</u>	<u>4.060,00</u>
		28.310.417,12	28.586.757,67
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.525.775,35		1.676.170,54
2. Bauvorbereitungskosten	209.591,39		212.243,41
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	44.311,86		392.514,73
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.384.802,94		312.899,67
5. Unfertige Leistungen	881.873,33		877.263,59
6. Andere Vorräte	99.716,22		82.155,53
7. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	4.146.071,09	30.906,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.682,01		9.398,39
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	362.237,70		226.664,98
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.637,54		349,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>248.604,35</u>	634.161,60	285.626,56
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		77.867,64	255.333,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	28.030,80		32.097,10
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.343,35	<u>30.374,15</u>	<u>186,22</u>
Bilanzsumme		33.198.891,60	32.980.567,97

Passivseite	€	31.12.2011 €	31.12.2010 €
EIGENKAPITAL			
1. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.096,46		65.464,79
der verbleibenden Mitglieder	1.146.291,70		1.117.502,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.185.388,16	460,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 16.588,30 (Vorjahr € 16.627,83)			
2. Ergebnismrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklage	1.782.000,00		1.756.000,00
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt € 26.000,00 (Vorjahr € 15.000,00)			
b) Bauerneuerungsrücklage	5.480.000,00		5.480.000,00
c) Andere Ergebnismrücklagen	<u>7.614.000,00</u>	14.876.000,00	7.427.000,00
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt € 187.000,00 (Vorjahr € 82.000,00)			
3. Bilanzgewinn			
a) Gewinnvortrag	101,36		120,02
b) Jahresüberschuss	258.384,38		140.966,55
c) Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-213.000,00</u>	<u>45.485,74</u>	-97.000,00
Eigenkapital gesamt		16.106.873,90	15.890.513,53
RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.505.937,00		1.412.083,00
2. Steuerrückstellungen	20.200,00		19.890,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>215.621,00</u>	1.741.758,00	234.604,00
VERBINDLICHKEITEN			
1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten	13.744.289,37		13.218.987,47
2. Erhaltene Anzahlungen	1.012.293,66		984.020,35
3. Vbdl. aus Vermietung	56.162,45		51.919,60
4. Vbdl. aus Betreuungstätigkeit	810,18		381,54
5. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen	218.605,30		306.094,78
6. Vbdl. gegenüber verbundenen Unternehmen	168.937,23		714.489,77
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>149.161,51</u>	<u>15.350.259,70</u>	147.583,93
davon aus Steuern € 65.391,26 (Vorjahr € 43.513,87)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 8.577,24 (Vorjahr € 7.826,35)			
Bilanzsumme		33.198.891,60	32.980.567,97

Gewinn- und Verlustrechnung

	2011 €	2010 €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.612.268,79	3.192.891,72
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.476.882,05	856.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	420.653,20	456.150,99
d) aus and. Lieferungen und Leistungen	<u>582.404,09</u>	555.575,88
Erhöhung /Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		253.822,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		725.658,12
Sonstige betriebliche Erträge		79.706,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		228.908,38
a) Aufw. für Hausbewirtschaftung	1.479.172,43	1.404.858,25
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	2.032.785,94	968.617,38
c) Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>152.144,80</u>	264.086,14
ROHERGEBNIS		3.233.469,10
Personalaufwand		2.906.287,30
a) Löhne und Gehälter	1.010.158,27	992.267,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 57.584,24 (Vorjahr € 75.495,42)	<u>255.999,82</u>	259.326,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen		721.520,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		674.635,35
Erträge aus Ausleihungen u.a. Finanzanlagen	650,56	663,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>24.899,54</u>	4.000,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>584.215,37</u>
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit		476.478,38
Außerordentliche Aufwendungen		408.674,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag	46.554,00	19.057,00
Sonstige Steuern	20.200,00	20.175,31
	<u>83.536,32</u>	<u>68.203,98</u>
Jahresüberschuss		258.384,38
Gewinnvortrag		140.966,55
Einstellung in Ergebnisrücklagen		101,36
	<u>-213.000,00</u>	<u>-97.000,00</u>
Bilanzgewinn		44.086,57

A. Allgemeine Angaben

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

Bei der Erstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen:

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Abschreibungen auf die Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten werden linear nach der Restnutzungsdauer vorgenommen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren bei Wohn- und Geschäftsbauten und bis zu 40 Jahren bei Garagen.

Die Gegenstände der Immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Technische Anlagen werden mit 10 bis 33 1/3 % der Anschaffungskosten abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 Euro bis 1.000 Euro werden in Übereinstimmung mit § 6a EStG in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen:

Grundstücke ohne Bauten, Bauvorbereitungskosten sowie Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten wurden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Zugänge an Herstellungskosten enthalten neben den angefallenen Fremdkosten auch Eigenleistungen (anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen). Zinsen für Fremdmittel wurden nicht aktiviert.

Die unfertigen Leistungen wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Der Ausweis enthält am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich Hausmeisterlöhnen.

Die Vorräte sind zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen

Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Den Pensionsrückstellungen liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde. Dabei wurde ein Zinssatz von 5,14 % sowie eine erwartete Rentensteigerung von 2 % und eine Gehaltssteigerung von 3 % zu Grunde gelegt. Zudem wurden die Sterbetafeln nach Heubeck aus dem Jahr 2005 verwendet.

Vom Wahlrecht, die aufgrund des BilMoG erforderliche Zuführung auf bis zu 15 Jahre zu verteilen, wurde Gebrauch gemacht. Der auszuweisende Betrag zum 31.12.2011 beträgt nach BilMoG 1.750.622 Euro.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten 156.565 Euro für Verpflichtungen aus Altersteilzeit.
- Die Forderungen haben alle eine Laufzeit von unter einem Jahr.
- Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten einen Betrag von 130.928,85 Euro für eine Rückdeckungsversicherung von Altersteilzeitverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 13.227,49 Euro Erträge aus Anlageverkäufen.

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten 46.554 Euro und die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen 94.958 Euro aufgrund der geänderten Bewertung nach BilMoG.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen:

1. Für die bis Ende 2011 begonnenen Eigentumswohnungen und Eigenheime sind noch 172 TEuro Kosten zu erwarten
2. Die Genossenschaft ist Mehrheitsgesellschafter der Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienheim Baden GmbH, Karlsruhe. Das Stammkapital der Gesellschaft wird wie folgt gehalten:

Gesellschafter	€	%
Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden e.G.	1.289.784,90	70,06
Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienheim Baden GmbH	550.865,87	29,94
gesamt	1.840.650,77	100,00

Die Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienheim Baden GmbH erzielte in 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von 299 TEuro

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

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	8	5
technische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	2	3
	13	9

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2011	1.880	4.931
Zugang 2011	74	356
Abgang 2011	76	231
Ende 2011	1.878	5.056

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 28.789,53 Euro.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 54, 70174 Stuttgart

6. Mitglieder des Vorstandes:

Oswald Lienhart, Bühl-Vimbuch (bis 31.12.2011)
Siegbert Hauser, Offenburg (ab 01.10.2011)
Alexander Huber, Renchen

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Basler, Offenburg (Vorsitzender)
Roland Hailer, Friesenheim (stellv. Vorsitzender)
Bernd Siefermann, Renchen (stellv. Vorsitzender)
Dr. Christian Enders, Kehl
Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr
Heinz Panter, Baden-Baden
Claus Preiss, Kehl
Ulrike Vath, Achern

Achern, 25. Mai 2012

gez. Hauser gez. Huber

Anlagespiegel 2011	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2011	Abschreibungen Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	113.862,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	109.270,58 €	4.592,00 €	1.740,00 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.651.937,51 €	611.607,81 €	210.000,00 €	0,00 €	8.765.928,13 €	23.287.617,19 €	558.637,88 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	844.468,63 €	183,75 €	0,00 €	0,00 €	583.956,03 €	260.696,35 €	28.536,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	39.216,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	39.216,00 €	0,00 €
Technische Anlagen	1.590.565,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	311.501,69 €	1.279.064,00 €	79.544,00 €
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	431.019,49 €	55.374,02 €	44.760,73 €	0,00 €	311.420,39 €	130.212,39 €	53.062,69 €
	34.557.207,32 €	667.165,58 €	254.760,73 €	0,00 €	9.972.806,24 €	24.996.805,93 €	719.780,57 €
Finanzanlagen							
Beteiligungen	3.292.606,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.292.606,59 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	13.269,43 €	0,00 €	356,83 €	0,00 €	0,00 €	12.912,60 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	4.060,00 €	0,00 €	560,00 €	0,00 €	0,00 €	3.500,00 €	0,00 €
	3.309.936,02 €	0,00 €	916,83 €	0,00 €	0,00 €	3.309.019,19 €	0,00 €
Anlagevermögen gesamt	37.981.005,92 €	667.165,58 €	255.677,56 €	0,00 €	10.082.076,82 €	28.310.417,12 €	721.520,57 €

Verbindlichkeitspiegel 2011	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit unter 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.744.289,37 €	1.641.060,91 €	1.083.970,06 €	4.408.480,33 €	7.694.748,13 €	13.744.289,37 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.012.293,66 €	1.012.293,66 €	984.020,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.162,45 €	56.162,45 €	51.919,60 €	0,00 €	0,00 €	42.068,59 €	BÜ
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	810,18 €	810,18 €	381,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	218.605,30 €	218.605,30 €	306.094,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	168.937,23 €	168.937,23 €	714.489,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	149.161,51 €	149.161,51 €	147.583,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Gesamtbetrag	15.350.259,70 €	3.247.031,24 €	3.288.460,03 €	4.408.480,33 €	7.694.748,13 €	13.786.357,96 €	

GPR = Grundpfandrecht
BÜ = Bankbürgschaft

Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg



IMPRESSUM

Herausgeber: Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden e.G.
Hornisgrindestraße 30, 77855 Achern
www.familienheim-achern.de

v.i.S.d.P.: Der Vorstand
Fotos: Siedlungswerk Baden e.V.,
Fotolia, Reinhard Kalisch

Konzeption,
Layout, DTP: Kalisch & Partner Werbeagentur GmbH, Offenburg
Druck: Dinner Druck GmbH, Schwana



**Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden e.G.**

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