



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG



Träume brauchen Räume

Geschäftsbericht 2015



Träume brauchen Räume

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

Inhalt

Bericht des Vorstandes	Seite 4
Allgemeine wirtschaftliche Lage	Seite 6
Bericht über die Lage der Genossenschaft	Seite 11
Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	Seite 13
Nachtragsbericht und Bauleistungen der Genossenschaft	Seite 15 /18
Foto-Impressionen	Seite 16
Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften	Seite 18
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 19
Prognosebericht	Seite 20
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 23
Bilanz – Aktiva und Passiva	Seite 24
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 26
Anhang	Seite 27
Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.	Seite 30
Impressum	Seite 31

Träume brauchen Räume

Bericht des Vorstandes

Das vergangene Jahr hat vor allem eines klargemacht: Deutschland und Europa stehen vor riesigen Herausforderungen – und gleichzeitig vor enormen Chancen, die es zu erkennen und zu nutzen gilt. Für die Wohnungswirtschaft geht es darum zu bauen und zu betreuen.



Integration und Wohnungsbau sind die großen Themen unserer Zeit, so der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Axel Gedaschko.

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen. Bis 2020 werden jährlich 400.000 neue Wohnungen benötigt, schreibt das Pestel-Institut in einer Studie im Auftrag des Bündnisses Sozialer Wohnungsbau. In diesem Jahr werden 260.000 Wohnungen fertiggestellt, davon 120.000 Mietwohnungen, damit fehlen 140.000 Wohnungen, insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Auf der anderen Seite dürfen die schrumpfenden Regionen nicht außer Acht gelassen werden, sonst droht an vielen Orten eine neue Leerstandswelle.

Wie sieht es in Baden-Württemberg aus? Die Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg hat im Vorfeld der Koalitionsverhandlungen gefordert, den eklatanten Wohnraumangel zu beheben. In den Ballungszentren und Universitätsstädten gibt es kaum noch bezahlbare Wohnungen, was in einem so reichen Bundesland ein unhaltbarer Zustand ist. Seit Jahren wird auf die Defizite verwiesen, die auch sozialen Zündstoff in sich bergen.

2014 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Land bei gerade einmal 36.000. Der Jahresbedarf beträgt rund 60.000 Wohneinheiten. Hinzu kommen etwa 40.000 neue Wohnungen, die aufgrund der 2015 angekommenen Flüchtlinge in den nächsten Jahren gebaut werden müssen.

Die Kommunen werden diese Herausforderung alleine nicht stemmen können. Hier ist die Bundes- und auch die Landesregierung gefragt. Die Politik muss die Rahmenbedingungen für das Bauen so verbessern, dass endlich wieder mehr private Investoren ihr Geld in den Wohnungsbau stecken. Leider gab es in der Vergangenheit zahlreiche landespolitische Maßnahmen, die die Neubaukosten unnötig in die Höhe getrieben haben. Dazu gehören unter anderem die Anhebung der Grunderwerbssteuer von 3,5 % auf 5 %, die neue Zuordnung und Neuklassifizierung der Erdbebenschutzgebiete oder die Pflicht zur Schaffung von überdachten Fahrradstellplätzen und zur Fassaden- und Dachbegrünung bei fehlenden Ausgleichsflächen. Diese und weitere Bestimmungen und Regelungen sind für steigende Baupreise verantwortlich.

Von Seiten der neuen Landesregierung erwartet die Bauwirtschaft eine rasche Initiative auf Bundesebene zwecks Wiedereinführung der degressiven Abschreibung mit attraktiven Abschreibungssätzen vor allem in den ersten Jahren. Zudem müssten die permanenten Gesetzesverschärfungen durch den Bund wieder auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Sie sind die Hauptursache für die deutlich gestiegenen Kosten im Wohnungsbau und damit letztlich für die Mietpreisspirale nach oben: insbesondere die ständig steigenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in immer kürzeren Abständen verschärft wird. Ein Großteil dieser zusätzlichen Vorgaben betreffen mittlerweile weniger den Rohbau, sondern vielmehr den Ausbaubereich und verteuern maßgeblich das Bauen.

Das Einzugsgebiet der Universitätsstädte Freiburg und Karlsruhe reicht bis in unser Geschäftsgebiet, in den Bereich Mittelbaden. Unsere Baugenossenschaft spürt den Bedarf an Wohnungen in zentraler, verkehrsgünstiger Lage. Die Städte im Geschäftsgebiet, wie Ettenheim, Lahr, Offenburg und Achern, haben einen schnell wachsenden Wohnungsmarkt. Auch Kehl, Bühl und Appenweier verzeichnen eine verstärkte Bautätigkeit. Industrie- und Gewerbeansiedlungen, die günstige Verkehrsanbindung, aber auch der Wegzug aus dem ländlichen Raum in die Städte sind ausschlaggebend. Dieser Entwicklung tragen wir Rechnung und nutzen die Chancen der verstärkten Nachfrage.

In Ettenheim wurde ein Neubau mit neun Mietwohnungen erstellt. In Lahr bauen wir 54 Mietwohnungen, in Rust 18 und in Offenburg sieben, in Kehl sind 28 weitere geplant. Damit wird unser eigener Wohnungsbestand in den nächsten zwei bis drei Jahren um rund 120 neue Wohnungen erweitert.

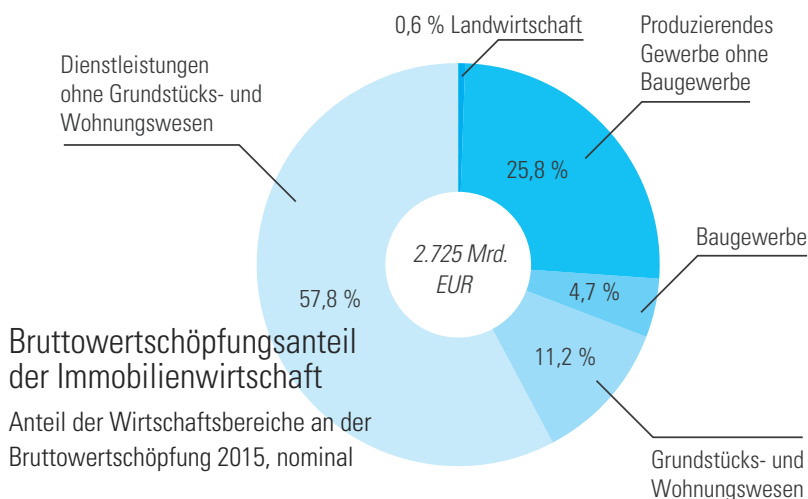
Immobilien bleiben ein interessantes Investment

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG widmet sich den Themen Bauen und Wohnen schon seit mehr als 67 Jahren. Als genossenschaftliches Unternehmen ist es unser Auftrag, das Wohl unserer Mitglieder, die in der Regel auch die Mieter sind, in den Mittelpunkt unseres Engagements zu stellen. Wir bieten unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu fairen Mietpreisen. Unsere Baugenossenschaft investiert hohe Beträge in den Neubau von Mietwohnungen, aber auch in die Sanierung und Modernisierung. Für Interessenten, die sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen wollen, bauen wir Eigentumswohnungen, insbesondere im Geschosswohnungsbau mit hochwertiger Ausstattung. Individuelle Wünsche der künftigen Eigentümer werden selbstverständlich berücksichtigt.

Durch die demografische Entwicklung und die damit verbundene wachsende Anzahl älterer Menschen, durch die Binnenwanderung der Bevölkerung und natürlich durch die Zuwanderung aus Krisengebieten wird das Thema Bauen und Wohnen vor neue Herausforderungen gestellt. Nicht nur die Politik ist gefragt, die gesamte Gesellschaft muss sich mit dieser Situation auseinandersetzen.

Die Investition in Immobilien bleibt weiterhin ein interessantes Investment. Sowohl für Neubauvorhaben als auch für Modernisierungen sind Kredite aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen sehr günstig. Eine Änderung dieser Situation ist nicht in Sicht.

Die baden-württembergische Bauwirtschaft ist schwungvoll in die erste Jahreshälfte gestartet. Vor allem die milde Witterung in den Frühjahrsmonaten hat dafür gesorgt, dass die Bauunternehmen ohne Unterbrechung durcharbeiten konnten. Entsprechend positiv fiel die Bilanz für das 1. Quartal 2016 aus. Zwischen Januar und März stiegen die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr um 7,4 % auf insgesamt 2,6 Mrd. Euro. Dabei legte der Wohnungsbau um 10,1 % zu. Für das laufende Jahr ist die Landesvereinigung Bauwirtschaft zuversichtlich, dass sich die positive Entwicklung der Frühjahrsmonate weiter fortsetzen wird. Grund dafür ist auch die gestiegene Zahl der Auftragsgänge, die zwischen Januar und März dieses Jahres um immerhin 8,8 % zugenommen hat. Vor allem im Wohnungsbau gibt es ein ordentliches Auftragspolster von 19 %. Gleichzeitig kletterten die Wohnungsbaugenehmigungen um 25 % auf 10.738 Wohneinheiten. Damit scheint sich der Wohnungsbausektor nach einer gewissen Stagnationsphase wieder zum Konjunkturmotor der Bauwirtschaft im Südwesten zu entwickeln. Die Baufirmen schauen optimistisch in die Zukunft. Aufgrund der guten Auftragslage hat auch die Anzahl der Beschäftigten auf Baden-Württembergs Baustellen weiter zugelegt.



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

Träume brauchen Räume

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutsche Wirtschaft setzt ihren Wachstumskurs fort

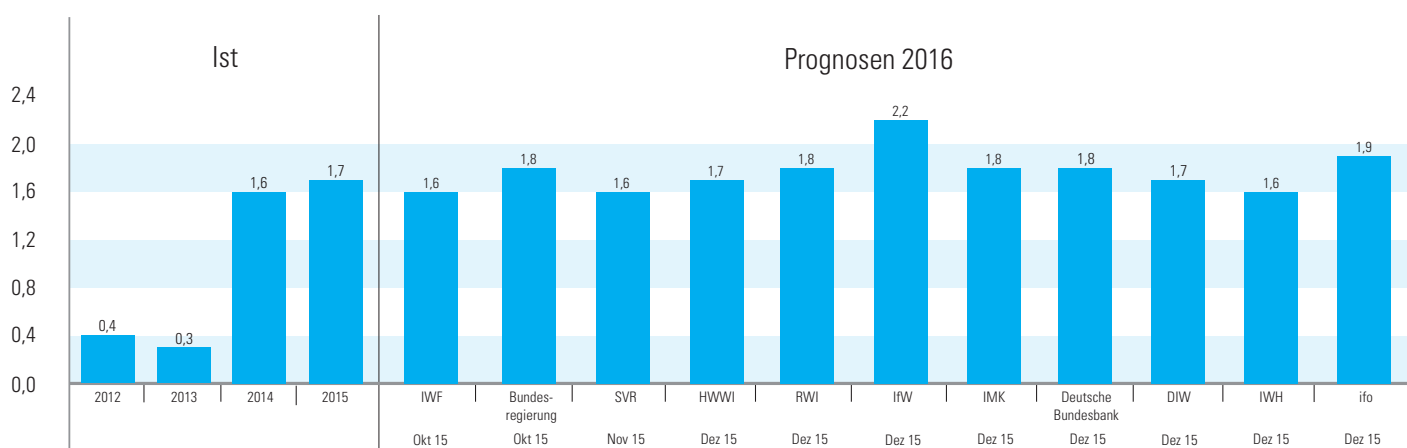
Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm, gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen, deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel moderater gewachsen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3 % betrug.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession, und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

In der Summe positive Entwicklungen zeigten auch die Länder des Euroraums. Mit 1,6 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen leichten Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Allerdings haben Länder wie Spanien, Portugal, Frankreich, Italien und Finnland trotz leichten Wachstums noch nicht an den Stand des Produktionsniveaus vor der großen Rezession anknüpfen können.

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage 2016 nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

Prognosen für 2016 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

IWV 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

IWF Internationaler Währungsfonds, Washington

Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute



Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen sowohl das Produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2015 bei. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %.

Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, konnte spürbar um 2,2 % zulegen. Das lag nicht zuletzt am stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, in dem es trotz einer leichten Schwächephase im zweiten Quartal im Jahresdurchschnitt weiter aufwärts ging (+1,9 %).

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 1,3 %

Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Deutlich im Minus lagen erneut die Finanz- und Versicherungsdienstleister, bei denen weitere Verlustabschreibungen eine Rolle spielen. Spürbare Verluste gab es auch bei der Wertschöpfung aus land- und forstwirtschaftlicher Produktion. Diese fallen allerdings bei einem Wertschöpfungsanteil von 0,6 % kaum ins Gewicht.

Daneben kam es im Baugewerbe im Jahr 2015 – trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten – zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von -0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 also nicht ganz gehalten werden.

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung erreichen den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2015 nur geringfügig schwächer aus als im Jahr 2014 (+0,9 %). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölke-

rung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte gleichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2015 um 320.000 schrumpfen lassen. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2016 zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen des IAB zeigen, dass im Zeitraum 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr netto notwendig wären, um das Arbeitskräftepotenzial einigermaßen konstant auf heutigem Niveau zu halten.

Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen zehn Jahre, der auch in der Wirtschaftskrise von 2009/2010 nur kurzzeitig zum Stillstand kam, beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtig Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 86 % der seit 2005 hinzugewonnenen 3,7 Millionen Erwerbstätigen. Die Zahl der in marginalen Beschäftigungsverhältnissen Arbeitenden (Minijob, Ein-Euro-Job, Gelegenheitsjob) ist dagegen in den letzten zehn Jahren – nach einem massiven Bedeutungszuwachs zwischen 1991 und 2005 – leicht zurückgegangen.

Mit Einführung des Mindestlohnes im Jahr 2015 hat sich die Zahl der geringfügig Beschäftigten um rund 200.000 verringert. Auch die Zahl der Solo-Selbstständigen ging deutlich zurück. Das IAB kommt in einer ersten Bewertung zu dem Schluss, dass ein signifikanter Teil der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse offenbar in sozialversicherungspflichtige Beschäftigung umgewandelt wurde. In einigen Bereichen, wie beispielsweise im Einzelhandel, in denen Minijobs stärker rückläufig waren, gibt es in der Tendenz einen überdurchschnittlichen Aufwuchs bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2015 kann aufgrund der unvollständigen Registrierung der zusätzlich zur EU-Migration zugewandernden Flüchtlinge noch nicht abschließend beziffert werden.

So ist die ausländische Bevölkerung aus der EU im November 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat um 340.000 Personen gestiegen. Aus Kriegs- und Krisenländern kamen 334.000 Personen und aus den Ländern des Westbalkans rund 113.000 Personen netto dazu. Insgesamt wuchs die ausländische Bevölkerung damit um mehr als 890.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Bei dieser Zahl aus dem Ausländerregister ist zu beachten, dass viele Flüchtlinge noch nicht registriert sind.

Zur Zahl der Flüchtlinge, die 2015 nach Deutschland gekommen sind, gibt es zwei Quellen: Beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden 2015 insgesamt 476.649 formelle Asylanträge gestellt, rund 275.000 mehr als im Vorjahr. Allein 162.510 Asylbewerber kamen aus Syrien.

Die Zahl der tatsächlichen Einreisen von Asylsuchenden nach Deutschland lag allerdings deutlich höher, da die formale Asylantragstellung teilweise erst zeitlich verzögert möglich ist. So sind im EASY-System zur Ersterfassung von Asylbewerbern im Jahr 2015 bundesweit etwa 1,1 Millionen Zugänge von Asylsuchenden registriert worden. Hier sind Doppel- und Fehlregistrierungen nicht ausgeschlossen, da etliche, die nach Deutschland eingereist und verteilt worden sind, bereits in andere EU-Staaten weitergezogen sind.

Schätzungsweise dürfte die Nettozuwanderung in Deutschland 2015 damit zwischen 850.000 und einer Million betragen haben. Im Vorjahr lag sie bei 550.000 Personen. In der jüngeren Geschichte seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bisher ohne Vergleich.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der inländische Konsum 2015 nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Für die Konsumausgaben insgesamt bedeutete dies einen Anstieg von 2,1 %.

Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und sonstige Anlagen – sowie den Vorratsveränderungen zusammensetzen, waren preisbereinigt um 0,5 % niedriger als im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür waren die Vorratsveränderungen, d. h. der Absatz überstieg die Produktion: Der Vorratsabbau führte zu einem negativen Wachstumsbeitrag von -0,4 Prozentpunkten.

Dies neutralisierte die positive Entwicklung bei den Ausrüstungsinvestitionen (+3,6 %) und führte insgesamt zu negativen Bruttoinvestitionen.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten dagegen um 1,7 % zu. Entscheidend für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge –, die um 3,6 % höher waren als im Jahr zuvor. In Bauten wurde preisbereinigt nur um 0,2 % mehr investiert als im Vorjahr.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 trotz eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds weiter an Dynamik: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten allerdings in ähnlicher Größenordnung zu (+5,7 %), sodass der resultierende Außenbeitrag von 237 Milliarden Euro, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, mit 0,2 Prozentpunkten nur einen geringen Beitrag zum Wirtschaftswachstum leistete.

Der private Verbrauch dürfte auch 2016 weiter deutlich zulegen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die steigenden Haushaltseinkommen, relativ niedrige Energiepreise und eine zusätzliche Konsumnachfrage im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2016 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 2 %.

Zusätzliche Impulse dürften 2016 aus dem Staatskonsum resultieren. Hier spielen vor allem die zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge eine Rolle. Werden diese Ausgaben zusätzlich, ohne Einsparung an anderer Stelle geleistet, dürften sie der Konjunktur einen weiteren Schub verleihen. Insgesamt rechnen die Institute erneut mit einem Anstieg des Staatskonsums um rund 2,5 %.

Für den Außenhandel erwarten die Institute aufgrund der schwachen Gesamtwirtschaftssituation in einigen Schwellenländern und einigen Staaten der EU noch eine verhaltene Entwicklung. Auch 2016 dürften die Importe stärker zunehmen als die Exporte, sodass vom Außenhandel im Saldo kein Impuls für das Wirtschaftswachstum erwartet wird.

Die Bauinvestitionen werden sich nach der Schwächephase zu Jahresmitte 2015 wieder deutlich erholen. Ohnehin betraf die Zurückhaltung beim Bau nicht den Wohnungsbau, sondern beruhte auf deutlichen Investitionsrückgängen beim Wirtschaftsbau und beim öffentlichen Hoch- und Tiefbau. Die von der Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen zum Ausbau von Bildungseinrichtungen, der

Verkehrsinfrastruktur sowie die Investitionsförderung bei der digitalen Infrastruktur, der Energieeffizienz und der Städtebauförderung müssten ab 2016 zum Tragen kommen. So dürfte der öffentliche Bau im laufenden Jahr um rund 5 % deutlich zulegen. Den Wirtschaftsbau bremsen 2016 noch die deutliche Investitionszurückhaltung der gewerblichen Wirtschaft. Im Jahresmittel rechnen die Institute hier mit einem mäßigen Zuwachs um 0,5 % bis 0,7 %. Zusammen mit dem Wohnungsbau, der ähnlich stark wie 2015 zulegen wird, könnten die Bauinvestitionen 2016 um 2,5 % zulegen.

Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

Weiterhin gute Wohnungsbaukonjunktur

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden Euro flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Sommer 2015 hatten die Baugenehmigungen vorübergehend nur mäßig zugenommen, vor allem verursacht durch massive Rückgänge beim Bau neuer Eigentumswohnungen. Seit September 2015 zeigt sich bei den Baugenehmigungen wieder eine beschleunigte Ausweitung. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2016 – den Instituten zufolge – um 2,5 % bis 3,0 % zulegen.

Rund 303.000 Baugenehmigungen in 2015 – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern und bei Eigenheimen

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen, nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen drei Jahren, 2015 erstmals wieder leicht zurück (-2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigten 2015 nach einem Auf und Ab in den vergangenen Jahren wieder höhere Zuwächse. Im Vergleich zu 2014 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Eigenheimen um 5,7 % auf 113.500 Einheiten. Noch immer werden allerdings mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- oder Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.

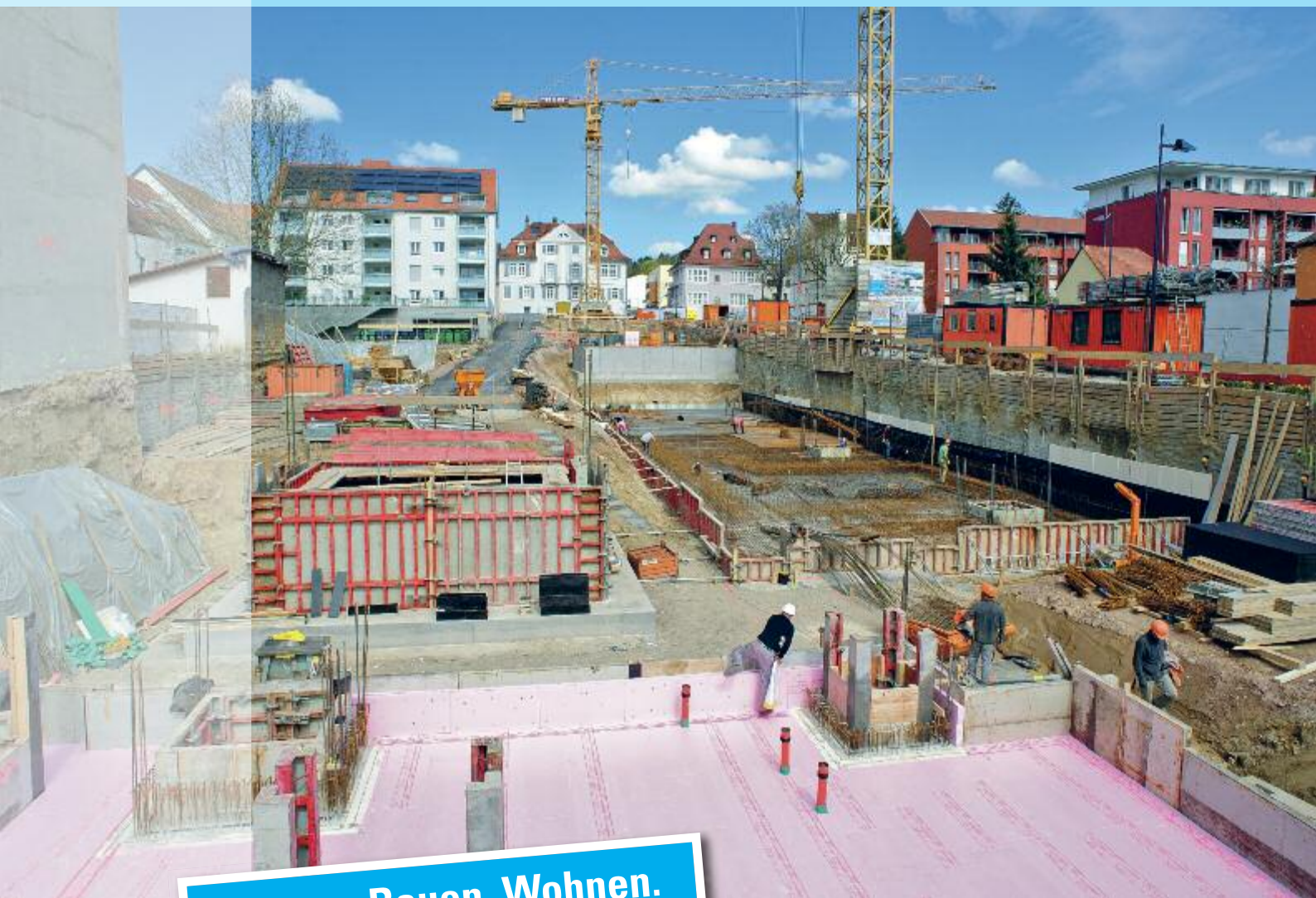
Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 303.000 Einheiten im Jahr 2015 davon ausgegangen werden, dass etwa 147.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen 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.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke noch nicht überschreiten. In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau hervor. Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.





Planen. Bauen. Wohnen.

Unsere Baustelle Lahr „Am GoetheBrunnen“

Träume brauchen Räume



Betriebsbereiche

Betriebsbereiche	2015 T€	2014 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	1.989,3	1.995,4	-6,1
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	632,7	484,6	148,1
Kapitaldienst	- 22,1	- 25,9	3,8
Summe	2.599,9	2.454,1	145,8
Verwaltungskosten	- 2.179,5	- 1.933,8	-245,7
Betriebsergebnis	420,4	520,3	-99,9
Übrige Rechnung	113,1	- 25,6	138,7
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	533,5	494,7	38,8
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 34,2	- 40,6	6,4
Jahresüberschuss	499,3	454,1	45,2

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbau- politik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszu- wanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzude- cken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgela- uene Wohnungsdefizit – das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft – bis 2025 vollständig abzu- bauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020-2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertier- tes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt. Mit der Weiterführung des zukunftsorientierten, nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sichert sich die Baugenossen- schaft Familienheim Mittelbaden die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung ihres Wohnungsbestandes. Die Mieter erhalten dadurch einen attraktiven und zeitgemäßen Wohnstandard.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisie- rungen werden mit ca. 2,4 Mio. Euro pro Kalenderjahr auf gleichbleibendem Niveau weitergeführt und aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug 2015 4.297,8 TEuro. Weitere Geschäftsfelder sind, neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes, die Bau- und Verkaufstätigkeit sowie die Planung und technische Betreuung privater Bauvorha- ben. Außerdem werden Immobilien vermittelt.

Neubau, Verkauf, Vermittlung

Beim Neubau- und Bauträgergeschäft sowie beim Verkauf hat sich die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin positiv ausgewirkt. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen

war groß. Im Objekt Plaukelmatte 14 in Achern wurden drei Eigentumswohnungen verkauft. Im Neubauprojekt Hauptstraße 96/1 in Achern mit zwölf Eigentumswohnungen, fünfzehn Tiefgaragenstellplätzen und drei Außenstellplätzen konnten elf Wohnungen mit zugehörigen Stellplätzen verkauft und bezugsfertig übergeben werden. Die letzte Wohnung wurde im Januar 2016 notariell beurkundet und verkauft. In der Simon-Bruder-Straße 4 in Appenweier wurde eine Wohnung verkauft. In Bühl-Altschweier wurde eine Doppelhaushälfte verkauft und übergeben. In Ottenhöfen wurden aus dem Vorrat vier Bauplätze verkauft.

In 2016 sollen weitere zwei Eigentumswohnungen in Appenweier sowie zwei Reihenhäuser in Seelbach-Wittelbach verkauft werden. Die Umsatzerlöse werden allerdings aufgrund fehlender baureifer Projekte nicht mehr den Umfang der Vorjahre erreichen.

Das Dienstleistungsangebot „Baubetreuung“ wurde mit der Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses für einen Handwerksbetrieb in Kehl-Goldscheuer belegt.

Im Rahmen der Immobilienvermittlung bzw. Maklertätigkeit konnte ein Reihnhaus in Achern vermittelt werden.

Der Baulandvorrat reduzierte sich durch Verkauf (1.437 m²) auf 10.466 m². Das entspricht einem Buchwert von 987.648,51 Euro.

Im Vorratsbestand befinden sich derzeit noch zwei Reihenhäuser in Seelbach-Wittelbach sowie zwei Eigentumswohnungen in Appenweier.

Bau- und Modernisierungstätigkeit

Bautätigkeit	Wohneinheiten
Überhang 2014	16
Bauvorhaben 2015	1
davon Fertigstellungen in 2015	15
Modernisierungstätigkeit	
eigener Bestand	30

Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2015 für die Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes 2,4 Mio. Euro investiert. Für den Bau eines Mietshauses in Ettenheim (Bezug 01.04.2016) sind

bis zum Bilanzstichtag ca. 1.467 TEuro angefallen. Als Bauvorbereitungskosten für neue Mietshäuser sind in Lahr ca. 1.889 TEuro und in Offenburg ca. 56 TEuro angefallen.

Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen war gut. Die Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum ist nach wie vor groß. Die Wohnungsleerstände sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Die Erlösschmälerung bei den Mieten im Jahr 2015 beläuft sich auf rund 74.000 Euro gegenüber rund 66.000 Euro im Vorjahr.

Das entspricht 1,48 % (Vorjahr 1,29 %) der Sollmieten. Die monatliche Durchschnittsmiete im Jahr 2015 bei den Mietwohnungen betrug 5,38 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 5,20 Euro).

Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

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

1.003	Mietwohnungen in 47 Häusern
345	Garagen
13	gewerbliche Einheiten

Zum eigenen Wohnungsbestand der Genossenschaft gehören zum Bilanzstichtag 1.003 Wohnungen, 345 Garagen sowie 13 gewerbliche Einheiten. Der Verwaltungsbestand betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr 968 Eigentumswohnungen in 49 Gemeinschaften und 82 Mietwohnungen Dritter.

Verwaltungsbetreuung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ordnungsgemäß durchgeführt. Es wurden 51 Eigentümerversammlungen und 30 Beiratsitzungen (insgesamt 81) durchgeführt. Die Abrechnungen für die entsprechenden Wirtschaftseinheiten Dritter wurden termingerecht abgewickelt. Die Verwaltervergütungen wurden regelmäßig geprüft und dem Marktniveau angepasst.

Verwaltungsbestand

Eigentümer	Verwaltungseinheiten	
	Wohnungen	Gewerbliche
Genossenschaft	1.003	13
Dritte Eigentümer	1.050	0
Gesamt	2.053	13

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 2015

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2015 beträgt in Aktiva und Passiva 43.575.496,59 Euro (Vorjahr 43.981.302,94 Euro) und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 405.806,35 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 499.317,03 Euro (Vorjahr 454.057,45 Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach 451.000,00 Euro Einstellung in die Ergebnismrücklage, auf 48.639,73 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2015 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage mind. 10 % aus dem Jahresüberschuss	50.000,00 €
Einstellung in die freien Rücklagen	401.000,00 €
Ausschüttung an die Mitglieder 4 %	48.426,00 €
Gewinnvortrag auf 2016	213,73 €

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2015 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der erzielte Gewinn dient vor allem der Finanzierung der notwendigen Instandhaltung der Mietshäuser. Soweit wirtschaftlich vertretbar, wurden zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben durchgeführt. Am Erwerb von Gebrauchtsimmobilien ist die Genossenschaft auch in Zukunft interessiert. Vor dem Kauf werden die Objekte umfassend geprüft und bei gegebener Wirtschaftlichkeit erworben.

Vermögenslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 spiegelt sich in der Bilanz wider. Die Bilanzsumme beträgt knapp 43,6 Mio. Euro. Den Zugängen beim Anlagevermögen mit ca. 2,1 Mio. Euro durch Anlagen im Objekt Ettenheim und Bauvorbereitungskosten für das Objekt in Lahr stehen

Abgänge beim Umlaufvermögen durch den Verkauf von den Eigentumswohnungen in Achern gegenüber.

Die Vermögensstruktur wird bestimmt durch das Anlagevermögen. Die Anlagenintensität beträgt rund 91,2 % (Vorjahr 87,8 %). 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 43,8 % (Vorjahr 42,3 %). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verzeichnen trotz hoher Investitionen in das Anlagevermögen einen leichten Rückgang, bedingt durch hohe Tilgungsleistungen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die Finanzlage im Berichtsjahr 2015 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 Zwischenkonten ausreichend 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 valutierten Grundschulden sowie vorhandenen, aber nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien.

Ertragslage

Das Jahresergebnis 2015 hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen (301,1 TEuro), der verwaltungsmäßigen Betreuung (264,1 TEuro), dem Betrieb von Photovoltaikanlagen (73,4 TEuro) sowie in geringem Umfang aus Baubetreuung und Maklertätigkeit.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.





Mieten. Vermieten.

Neubau Ettenheim, Fürstenfeldstraße 1a

Träume brauchen Räume



Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	39.717,9	91,2	38.592,3	87,8	1.125,6
Finanzanlagen	3,6	0,0	3,6	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	2.023,7	4,6	3.604,3	8,2	-1.580,6
Unfertige Leistungen	1.425,4	3,3	1.449,3	3,3	-23,9
Flüssige Mittel	72,2	0,2	109,8	0,2	-37,6
Übriges Umlaufvermögen	317,6	0,7	202,5	0,5	115,1
Rechnungsabgrenzungsposten	15,1	0,0	19,5	0,0	-4,4
Gesamtvermögen	43.575,5	100,0	43.981,3	100,0	-405,8

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	19.107,1	43,8	18.596,4	42,3	510,7
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Pensionsrückstellungen	2.172,0	5,0	2.031,4	4,6	140,6
Übrige Rückstellungen	77,2	0,2	66,7	0,2	10,5
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.049,3	43,7	19.865,5	45,1	-816,2
Erhaltene Anzahlungen	1.568,3	3,6	1.582,4	3,6	-14,1
Übrige Verbindlichkeiten	1.601,6	3,7	1.838,9	4,2	-237,3
Gesamtkapital	43.575,5	100,0	43.981,3	100,0	-405,8

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 2015 sind 15 Eigentumswohnungen und eine Doppelhaushälfte fertiggestellt worden. Dadurch erhöhte sich die Leistungsbilanz unserer Genossenschaft, seit der Gründung im Jahr 1949, auf insgesamt 5.706 Wohnungen/Fertigstellungen.

Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

- 1.062 Wohnungen in genossenschaftlichen Mietshäusern
- 3.605 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.

>>> weiterlesen auf Seite 18

Impressionen



Mitgliederehrungen für 25-, 40-, 50- und 60-jährige Treue zur Baugenossenschaft (2015)



Ehrung an das Siedlungswerk Baden e.V. für 60-jährige Mitgliedschaft (2015)



9. Baden-Württembergischer Genossenschaftstag am 4. Juli 2015 in Lahr – wir waren dabei!



Seelbach-Wittelbach, St. Raphael – zwei attraktive Reihenhäuser sind noch zu haben!



Lahr, „Am GoetheBrunnen“ – Bauabschnitte



Träume brauchen Räume

Die Wohnungen wurden an folgenden Orten errichtet:

Bauort	Wohnungen	Bauort	Wohnungen
Achern	1.009	Oberkirch	255
Appenweier	100	Offenburg und Offenburger Land	450
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	Rheilmünster	61
Bühlertal	88	Ringsheim	3
Ettenheim	201	Rust	74
Friesenheim	75	Sasbach	297
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 zum 31.12.2015		5.706 Wohnungen	

6. Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften

Mitglieder/Mitgliederversammlung

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr von 1.829 auf 1.861 erhöht. 127 Mitgliedschaften wurden neu begründet, 95 endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 5.616, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.326.456,63 Euro ausgewiesen.

Die Mitgliederversammlung hat unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien am 7. Juli 2015 in Achern stattgefunden.

Unseren 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. Das Mandat von einem Aufsichtsratsmitglied war 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 31.12.2015 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Siegbert Hauser, Offenburg, und Alexander Huber, Renchen, an.

In der Verwaltung der Genossenschaft in Achern und in der Geschäftsstelle Lahr waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende 27 Personen tätig:

15	kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 6 Teilzeitkräfte)
2	technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
7	Hausmeister / Handwerker
3	Reinigungskräfte
2	Auszubildende

Außerdem hat die Genossenschaft im eigenen Namen und für den Bereich WEG-Verwaltung weitere rund 100 Nebenverhältnisse für die örtliche Hausmeisterbetreuung

unter Vertrag, für die ebenfalls die Lohn- und Personalverwaltung durch die Genossenschaft erbracht wird.

Vereinigung, Verbände

Während des Geschäftsjahres 2015 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

Für das Jahr 2016 sehen wir eine positive Geschäfts- und Ertragsentwicklung. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Konjunkturperspektiven erwarten wir eine anhaltende Nachfrage nach Immobilien und nach attraktivem Wohnraum. Das niedrige Zinsniveau ermöglicht für Interessenten weiterhin günstige Finanzierungen. Die Verlagerung des Wohnortes vom ländlichen Bereich in die Stadt ist ein weiterer Grund für die Nachfrage nach Wohnungen. Die gute Infrastruktur, die demografische und die wirtschaftliche Entwicklung unserer Region sowie die Attraktivität der Genossenschaften insgesamt wirken sich positiv aus und verbessern unsere Marktstellung.

Die gute Konjunktur und die damit verbundene Zunahme bzw. Sicherung der Arbeitsplätze beeinflusst die Einkommenssituation positiv und sorgt für eine gute Zahlungsmoral der Mieter. Mit der sorgfältigen Auswahl bei der Neubelegung von Wohnungen wird der Gefahr von Mietausfällen entgegengewirkt. Forderungsausfällen wird durch ein effizientes Mahnwesen begegnet.

Mit den seit Jahren kontinuierlich durchgeführten Sanierungen und Modernisierungen im Wohnungsbestand ist die Genossenschaft in der Lage, Wohnungen anzubieten, die den heutigen hohen Ansprüchen in Bezug auf Qualität und Ausstattung entsprechen. Energetische Sanierungen und der Einsatz regenerativer Energien bei Neubauvorhaben ergeben niedrigere Kosten bei der Bewirtschaftung. Die Mieter honorieren das und bleiben

der Genossenschaft treu. Damit leisten wir einen Beitrag zur langfristigen Mieterbindung. Der zeitgemäße Zustand unserer Wohnungen und die prognostizierte positive Entwicklung unserer Region in Mittelbaden helfen auch künftig Leerstände zu vermeiden.

Unseren Bestand an attraktiven Mietwohnungen in guter Wohnlage werden wir weiter ausbauen: durch den Bau von zwei neuen Mietshäusern in Rust mit jeweils neun Wohneinheiten (18 Wohneinheiten insgesamt) und der Übernahme des Bauprojektes der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr mit insgesamt 54 Mieteinheiten sowie dem Neubau in Offenburg mit sieben Mieteinheiten.

Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft zum Gesamtbetriebsergebnis befindet sich auf zufriedenstellendem Niveau. Die hohen Gestehungskosten durch hochwertige Ausstattung und qualitativ hohe Bauweise der Neubauten und das gestiegene Preisniveau beeinflussen den Ertrag in diesem Segment. Die Genossenschaft hält trotzdem an ihrer Qualitätsstrategie fest. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in guter Lage ist nach wie vor vorhanden, allerdings mangelt es an geeigneten Grundstücken zu einem annehmbaren Preis. Durch die Vielzahl der regionalen und überregionalen Mitbewerber wird das Bauträgergeschäft künftig noch schwieriger.

Der stetige Anstieg von Bau- und Grundstückspreisen, nicht zuletzt wegen gesetzlicher Auflagen und Vorschriften, führt zu Immobilienpreisen, die für viele Interessenten nicht mehr finanzierbar sind. Das Bauträgergeschäft wollen wir nach Möglichkeit auf dem aktuellen Niveau weiterführen. Allerdings sind wir auf geeignete Grundstücksangebote angewiesen. Das Bauträgergeschäft soll vorrangig im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Mit einer Eigenkapitalquote von 43,8 % ist die Genossenschaft komfortabel ausgestattet. Günstige Finanzierungsmittel werden für die Bestandsmodernisierung 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 solide Unternehmenspolitik fortsetzen und die Chancen am Wohnungsmarkt nutzen. Die Konjunktur in Baden-Württemberg und auch im Ortenaukreis läuft gut. Die Unternehmen sind mit der Auftragslage sehr zufrieden. Insbesondere die Stimmung im Baugewerbe ist sehr gut. 58 % der Betriebe bezeichnen ihre Geschäftslage als gut, weitere 40 % bezeichnen sie als befriedigend. Zu diesem Urteil kommt die IHK Südlicher Oberrhein in ihrem Konjunkturbericht zum Jahresbeginn 2016. IHK-Präsident Dr. Steffen Auer sagt „Besser kann es ja gar nicht mehr gehen.“ Für das kommende Jahr sind 90 % der Unternehmen der Meinung, dass es hier keine wesentlichen Veränderungen geben wird und sich die gute Geschäftslage stabilisiert. Den Auslöser sieht der IHK-Präsident hier in dem fortwährenden Zuzug der Menschen in die Region. Die wirtschaftliche Leistung in Baden-Württemberg hat im Jahr 2015 kräftig zugelegt. Obwohl die Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte an Schwung verloren hat, stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 3,1 % zum Vorjahr. Zu diesem hohen Wachstum trugen eine hohe Binnen- und Auslandsnachfrage bei. Die gute Wirtschaftslage führte zu einem anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit und zu einem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf einem sehr niedrigen Stand.

Die Südwestwirtschaft ist gut in das Jahr 2016 gestartet. Das solide Expansionstempo der zweiten Jahreshälfte 2015 konnte im ersten Vierteljahr 2016 gehalten werden. Bei einer unverändert lebhaften Konsumkonjunktur gab

es einen kräftigen Schub von der Industrie und vom Baugewerbe. Die industrielle Erzeugung stieg stark an, und beim Baugewerbe fand ein kräftiger Zuwachs der Aktivität statt. Dagegen kamen von den Exporten keine zusätzlichen Impulse. Dennoch konnte sich die große Mehrheit der Unternehmen auf ihren hart umkämpften Märkten im Ausland behaupten. Es gelang, ihre Umsätze auf hohem Niveau zu halten.

Bis Jahresmitte 2016 deutet sich allerdings eine Verlangsamung des Konjunkturtempos an. Darauf weisen neben den leicht rückläufigen Auftragseingängen in der Industrie, insbesondere die Auslandsaufträge und die Eintrübung der Geschäfts- und Exporterwartungen der Unternehmen hin.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Beschäftigungsaufbaus, spürbarer Lohnsteigerungen und Kaufkraftgewinne infolge der gesunkenen Energiepreise wird der Aufschwung im Jahr 2016 vom privaten Konsum getragen. Die Binnennachfrage wird darüber hinaus durch Ausgaben, die durch die Versorgung und die Unterbringung der großen Zahl von Flüchtlingen entstehen, sowie von niedrigen Zinsen angeregt. Dagegen werden vonseiten der Weltkonjunktur kaum stimulierende Effekte auf die Konjunktur in Baden-Württemberg ausgehen.

Unsere Genossenschaft ist gut aufgestellt und hat eine besondere Vertrauensstellung bei den Mitgliedern und Geschäftspartnern. Durch dieses Vertrauen können wir unsere Marktposition weiter stärken und ausbauen und damit die Zukunft unserer Baugenossenschaft nachhaltig sichern. Mit über 100 neuen Mietwohnungen in den nächsten zwei bis drei Jahren werden wir der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum weiter nachkommen.

Deshalb bleiben die Neubautätigkeit und der Verkauf in den nächsten Jahren wichtig. Wir berücksichtigen die unterschiedlichen Ansprüche und Wohnwünsche der verschiedenen Zielgruppen. Die gute und zentrale Lage der Wohnungen ist ein wichtiges Kriterium.

Mit den zuletzt gebauten bzw. im Bau befindlichen Objekten in zentraler Lage in Achern mit zwölf Eigentumswohnungen und den Neubau-Projekten in Lahr mit 54 Mietwohnungen, den 18 Mietwohnungen in Rust und den sieben Mietwohnungen in Offenburg in unmittelbarer Nähe zu den Ortszentren stellt sich die Genossenschaft den Anforderungen des Marktes.

Für weitere Neubauvorhaben, insbesondere im Geschosswohnungsbau, suchen wir geeignete und bezahlbare Grundstücke.

In der Immobilienvermittlung bleiben wir weiterhin tätig. Allerdings gibt es einen Mangel an guten Objekten bzw. Gebrauchtimmobilien. Dem steht eine Vielzahl an Maklern gegenüber, die an diesem Geschäft teilhaben wollen. Auch bei den Verkaufsimmobilien in unseren Neubauten zeigt sich, dass sich diese nicht selbstverständlich verkaufen lassen.

Wir arbeiten daher erfolgreich mit den Immobilienabteilungen der regionalen Banken zusammen, die einen wesentlich breiteren Interessentenpool (Kapitalanleger, aber auch Eigennutzer) einbringen und vor allem die Finanzierung im Vorfeld abklären können. Wie schon an anderer Stelle erwähnt, fehlt es derzeit an baureifen und bezahlbaren Grundstücken.

Die Einnahmen aus der Einspeisevergütung der Photovoltaik-Anlagen auf 19 eigenen Mietshäusern belaufen sich auf rund 153 TEuro (Vorjahr 152 TEuro) und liegen damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Organisation und Risikomanagement befinden sich auf aktuellem 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 fachlich gut geschultes und motiviertes Personal.

Aufgrund der hohen Investitionen in die Bestandsimmobilien können die Mieten angepasst und somit höhere Erlöse aus der Bewirtschaftung erzielt werden. Ein Anstieg der Sollmieten von 4,90 Mio. Euro auf 4,98 Mio. Euro konnte insbesondere durch Mietanpassungen erreicht werden.

Die Vermietung ist das wichtigste Standbein der Genossenschaft und trägt maßgeblich zum Betriebsergebnis bei. Neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot beschäftigt sich die Genossenschaft mit den Zukunftsfragen des Wohnens: Attraktive Wohnungen an guten

Standorten und ein breit gefächertes Dienstleistungsangebot tragen zur langfristigen Mieter- und Mitgliederbindung bei und vermindern das Leerstandsrisiko (1,48 %) und die Fluktuationsrate (8,9 %).

Für 2016 rechnen wir mit rückläufigen Umsätzen aus dem Bauträgergeschäft, außerdem mit höheren Zinsaufwendungen durch die verstärkte Bautätigkeit im Mietwohnungsbau. Das hat zur Folge, dass wir mit einem zurückgehenden Jahresergebnis und einer geringeren Eigenkapitalquote rechnen müssen.

Das prognostizierte Jahresergebnis kann nur erreicht werden, wenn die geplanten Verkäufe im Bauträgergeschäft realisiert und der Aufwand für die Instandhaltung in der geplanten Höhe und ohne zeitliche Verschiebungen eingehalten werden.

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

Achern, 17. Mai 2016

Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

Siegbert Hauser

Alexander Huber





Kaufen. Verkaufen. Vermitteln.

Neubau Achern, Hauptstraße 96/1

Träume brauchen Räume

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2015 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Vermittlung, 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 badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., als zuständigem Prüfungsverband erfolgte im Juni 2016 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Die schriftlichen Prüfungsberichte liegen vor und werden der Mitgliederversammlung am 12. Juli 2016 bekannt gegeben. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat am 2. Juni 2016 durch den Prüfungsverband mündlich über die erfolgten Prüfungen und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2015 und 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 7. Juli 2015 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 2016 laufen die Mandate der Herren Roland Hailer, Friesenheim, und Bernd Siefermann, Renchen, ab. Ihre Wiederwahl 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, die durch ihr Engagement entscheidend zum Erfolg der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden beigetragen haben. Mit ihrer engagierten Arbeit haben sie sich den Herausforderungen an ein wohnwirtschaftliches Unternehmen gestellt und für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt. Bei allen Aktivitäten stand die Zufriedenheit der Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner der Baugenossenschaft stets im Mittelpunkt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Achern, im Juni 2016

Manfred Basler
Aufsichtsratsvorsitzender



Aktiva	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.983,00	5.495,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.531.820,80		33.835.674,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	724.452,20		771.744,20
3. Grundstücke ohne Bauten	966.011,06		966.011,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83		58.859,83
5. Technische Anlagen	960.888,00		1.040.432,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.922,12		82.973,51
7. Anlagen im Bau	1.466.957,16		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	<u>1.945.221,90</u>	39.714.917,07	1.831.114,48
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		0,51	0,51
2. Andere Finanzanlagen		<u>3.550,51</u>	<u>3.550,00</u>
		39.721.450,58	38.595.854,92
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	987.648,51		1.153.648,51
2. Bauvorbereitungskosten	647,66		647,66
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	491.636,79		2.035.324,14
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	543.771,80		414.667,54
5. Unfertige Leistungen	1.425.385,55		1.449.304,95
6. Andere Vorräte	<u>65.417,10</u>	3.514.507,41	73.349,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.264,85		27.732,94
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	171.794,00		59.928,20
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.359,81		2.100,74
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>49.794,41</u>	252.213,07	39.355,21
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		72.203,42	109.840,42
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten		11.765,60	15.831,90
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.356,51</u>	3.716,11
Bilanzsumme		43.575.496,59	43.981.302,94

Passiva

EIGENKAPITAL

1. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
aus gekündigten Geschäftsanteilen
Rückständige fällige Einzahlungen auf
Geschäftsanteile € 14.215,29
(Vorjahr € 18.929,97)

48.301,92
1.277.464,71
690,00

31.12.2015
€

31.12.2014
€

58.306,77
1.210.650,03
0,00

1.326.456,63

2. Ergebnisrücklagen

a) Gesetzliche Rücklage
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt
€ 50.000,00 (Vorjahr € 46.000,00)
b) Bauerneuerungsrücklage
c) Andere Ergebnisrücklagen
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt
€ 401.000,00 (Vorjahr € 362.000,00)

2.090.000,00
5.480.000,00
10.162.000,00

17.732.000,00

2.040.000,00
5.480.000,00
9.761.000,00

3. Bilanzgewinn

a) Gewinnvortrag
b) Jahresüberschuss
c) Einstellung in Ergebnisrücklagen

322,70
499.317,03
-451.000,00

48.639,73

357,84
454.057,45
-408.000,00

Eigenkapital gesamt

19.107.096,36

18.596.372,09

RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen
und ähnliche Verpflichtungen
2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

2.172.030,00
20.830,00
56.354,00

2.249.214,00

2.031.366,00
20.830,00
45.919,11

VERBINDLICHKEITEN

1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten
2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Vbdl. aus Vermietung
5. Vbdl. aus Betreuungstätigkeit
6. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen
7. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern € 939.004,63
(Vorjahr € 1.042.367,99)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit
€ 9.739,20 (Vorjahr € 10.541,28)

19.028.208,31
21.065,26
1.568.321,71
402.218,41
0,00
203.679,96
995.692,58

22.219.186,23

19.841.072,79
24.465,35
1.582.373,75
446.455,60
653,50
303.032,42
1.088.762,33

Bilanzsumme

43.575.496,59

43.981.302,94

Gewinn- und Verlustrechnung	€	2015 €	2014 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.650.571,95		6.618.002,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.195.857,36		3.416.988,41
c) aus Betreuungstätigkeit	309.117,89		291.402,60
d) aus and. Lieferungen und Leistungen	<u>168.230,36</u>	11.323.777,56	162.538,92
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.439.562,13	-1.514.928,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		251.979,74	120.125,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufw. für Hausbewirtschaftung	3.055.977,26		2.977.205,25
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	2.448.184,34		1.703.157,57
c) Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	5.504.161,60	<u>30.734,24</u>
ROHERGEBNIS		4.632.033,57	4.383.032,78
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.317.114,78		1.246.742,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung € 351.682,41 (Vorjahr € 176.307,33)	<u>591.838,06</u>	1.908.952,84	406.862,47
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen		1.042.867,32	1.037.105,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		334.007,52	361.152,12
Erträge aus Ausleihungen u.a. Finanzanlagen		199,26	204,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		261,67	309,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>647.472,27</u>	<u>677.250,28</u>
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit		699.194,55	654.433,06
Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		<u>20.390,00</u>	<u>20.390,00</u>
Außerordentliches Ergebnis		-20.390,00	-20.390,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		20.075,59	21.425,66
Sonstige Steuern		<u>159.411,93</u>	<u>158.559,95</u>
Jahresüberschuss		499.317,03	454.057,45
Gewinnvortrag		322,70	357,84
Einstellung in Ergebnissrücklagen		<u>-451.000,00</u>	<u>-408.000,00</u>
Bilanzgewinn		48.639,73	46.415,29

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

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 5 bis 33 $\frac{1}{3}$ % der Anschaffungskosten abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,- 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 keine 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 in Höhe von 1.425.385,55 Euro.

Die Vorräte sind zu Einstandspreisen nach der FIFO-Methode bewertet. Für das Objekt Lahr, Kaiserstraße 89, wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 60.000,00 Euro vorgenommen.

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 nach der PuC-Methode zugrunde. Dabei wurde ein Zinssatz von 3,89 % sowie eine erwartete Rentensteigerung von 2 % und eine Gehaltssteigerung von 3 % zugrunde 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 nach BilMoG zum 31.12.2015 beträgt 2.330.155,00 Euro. Für die Anwendung des Zinssatzes bestand die Möglichkeit, den 10-jährigen Durchschnittszins zu verwenden. Von diesem Wahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen ist das zu gemeinnützigen Zeiten entstandene Eigenkapital der Familienheim Baden GmbH (sogenanntes EK02) pauschal mit 3 % Abgeltungssteuer belegt worden. Die Steuerschuld beträgt 931.096,00 Euro, zahlbar in 10 Jahresraten. Hierfür ist eine Verbindlichkeit mit dem abgezinsten Betrag von 922.134,20 Euro eingestellt worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ enthielten im Vorjahr 186.000,00 Euro für Verpflichtungen aus der Altersversorgung durch das Ausscheiden der Familienheim Baden GmbH aus der ZVK. Mittels eines Vergleichs konnten 87.766,00 Euro ergebniswirksam aufgelöst werden. Der Betrag von 93.234,00 Euro wurde an die ZVK bezahlt.
- Die Forderungen haben alle eine Laufzeit von unter einem Jahr.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten 20.390,00 Euro aufgrund der geänderten Bewertung nach BilMoG. Im Zinsaufwand sind 89.249,00 Euro Aufzinsungsbeträge für Pensionsrückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen:

- Für die zum Ende 2015 begonnenen Eigentumswohnungen und Eigenheime sind noch Kosten von 207 TEuro zu erwarten.
Aus abgeschlossenen Bauwerkverträgen für den Neubau von Mietwohnungen in Ettenheim und Lahr bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 10,1 Mio. Euro.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	9	6
technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	7	3
	17	10

Seit September 2015 werden zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2015	1.829	5.346
Zugang 2015	127	547
Abgang 2015	95	277
Ende 2015	1.861	5.616

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 66.814,68 Euro. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 62.100,00 Euro erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg
Alexander Huber, Renchen

6. 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, Bühl
Ulrike Vath, Achern

Achern, 13. Mai 2016

gez. Hauser gez. Huber

Anlagespiegel 2015	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	124.414,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	121.431,91 €	2.983,00 €	2.512,00 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.569.739,10 €	562.849,47 €	0,00 €	0,00 €	17.600.767,77 €	33.531.820,80 €	866.703,00 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.956.310,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.231.858,22 €	724.452,20 €	47.292,00 €
Grundstücke ohne Bauten	966.011,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	966.011,06 €	0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	58.859,83 €	0,00 €	39.216,00 €	0,00 €	0,00 €	19.643,83 €	0,00 €
Technische Anlagen	1.590.565,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	629.677,69 €	960.888,00 €	79.544,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	508.160,55 €	63.764,93 €	40.569,89 €	0,00 €	431.433,47 €	99.922,12 €	46.816,32 €
Anlagen im Bau	0,00 €	1.404.563,45 €	0,00 €	62.393,71 €	0,00 €	1.466.957,16 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	1.831.114,48 €	176.501,13 €	0,00 €	-62.393,71 €	0,00 €	1.945.221,90 €	0,00 €
	57.480.761,13 €	2.207.678,98 €	79.785,89 €	0,00 €	19.893.737,15 €	39.714.917,07 €	1.040.355,32 €
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	0,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,51 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	3.550,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.550,00 €	0,00 €
	3.550,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.550,51 €	0,00 €
Anlagevermögen gesamt	57.608.726,55 €	2.207.678,98 €	79.785,89 €	0,00 €	20.015.169,06 €	39.721.450,58 €	1.042.867,32 €

Verbindlichkeitspiegel 2015	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	19.028.208,31 €	3.173.231,72 €	2.632.636,63 €	6.379.352,07 €	9.475.624,52 €	19.028.280,31 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.065,26 €	21.065,26 €	24.465,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Erhaltene Anzahlungen	1.568.321,71 €	1.568.321,71 €	1.582.373,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.218,41 €	402.218,41 €	446.455,60 €	0,00 €	0,00 €	371.279,29 €	BÜ
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	653,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.679,96 €	203.679,96 €	303.032,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	995.692,58 €	911.544,78 €	925.587,76 €	84.147,80 €	0,00 €	0,00 €	
Gesamtbetrag	22.219.186,23 €	6.280.061,84 €	5.915.205,01 €	6.463.499,87 €	9.475.624,52 €	19.399.487,60 €	

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bankbürgschaft

Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

IMPRESSUM

Herausgeber:

Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG
Hornisgrindestraße 30, 77855 Achern, www.familienheim-achern.de

v.i.S.d.P.:

Der Vorstand

Fotos:

Michaela Gabriel, Achern; Dieter Wissing, Gengenbach; Fotolia

Konzeption, Layout, DTP:

Kalisch & Partner Werbeagentur GmbH, Offenburg

Druck:

Achertäler Druckerei GmbH & Co. KG, Kappelrodeck

Träume brauchen Räume



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

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