

Geschäftsbericht 2018



Träume brauchen Räume



Inhalt

| | | | |
|--|----------|--|----------|
| Abschied von Manfred Basler | Seite 4 | Prognosebericht | Seite 24 |
| Bericht des Vorstandes | Seite 5 | Bericht des Aufsichtsrates | Seite 27 |
| Allgemeine wirtschaftliche Lage | Seite 8 | Bilanz – Aktiva und Passiva | Seite 28 |
| Bericht über die Lage der Genossenschaft | Seite 15 | Gewinn- und Verlustrechnung | Seite 30 |
| Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft | Seite 20 | Anhang | Seite 31 |
| Nachtragsbericht | Seite 22 | Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V. | Seite 38 |
| Bauleistungen der Genossenschaft | Seite 22 | Impressum | Seite 38 |
| Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung | Seite 22 | | |
| Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung | Seite 23 | Titelbild: Kehl, Albert-Schweitzer-Straße | |



Träume brauchen Räume

Wir planen und bauen.

Wir vermieten.

Wir kaufen, verkaufen und vermitteln.

Wir verwalten und betreuen.

Wir sanieren, modernisieren und renovieren.

Abschied von Manfred Basler



Mit großer Betroffenheit haben wir Abschied genommen von unserem langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Manfred Basler. Er ist am 5. Juli 2018 im Alter von 79 Jahren verstorben. Herr Basler hat unsere Baugenossenschaft als Aufsichtsrat in den zurückliegenden 25 Jahren entscheidend mitgeprägt, davon 17 Jahre lang an der Spitze als Aufsichtsratsvorsitzender.

Manfred Basler war beseelt und fasziniert von der genossenschaftlichen Idee. Er hat sich in zahlreichen Gremien auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene eingebracht und das Image und die Entwicklung der genossenschaftlichen Organisation in besonderer Weise mitgestaltet. Für seine strategische Weitsicht und sein außergewöhnliches Engagement wurde er sehr geschätzt. Herr Basler hat sich bleibende Verdienste erworben, die mit hohen Auszeichnungen gewürdigt wurden.

Auch wir sind unserem langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden zu großem Dank verpflichtet. Mit seiner hohen Kompetenz und seinen wertvollen Erfahrungen hat er die Entwicklung unserer Baugenossenschaft maßgeblich vorangetrieben.

Wir nehmen Abschied von einer außergewöhnlichen Persönlichkeit. Er und sein Lebenswerk bleiben für uns unvergessen.

Bericht des Vorstandes

*Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Mieter,
sehr geehrte Geschäftspartner,*

unsere Baugenossenschaft wurde 1949 gegründet und ist seit 70 Jahren im mittelbadischen Raum tätig. Wir sind eine feste Größe auf dem heimischen Wohnungs- und Immobilienmarkt im Ortenaukreis und in den angrenzenden mittelbadischen Regionen. Knapp 5.800 errichtete Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, davon die meisten als Eigenheime, sind eine stolze Bilanz und ein maßgeblicher Beitrag zur Wohnungsversorgung in der Region.

Der Wohnungsnot nach dem Krieg folgt heute erneut eine Wohnungsnot – nach bezahlbarem Wohnraum. Die Anzahl der gebauten Wohnungen reicht nicht aus, um den Bedarf zu decken. Die Mietpreise sind überproportional gestiegen. Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 285.900 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 0,4 Prozent oder 1.100 fertiggestellte Wohnungen mehr als im Vorjahr, teilte das Statistische Bundesamt am 29. Mai 2019 mit. Trotz des leichten Anstiegs sind das angesichts des Ziels der Bundesregierung von insgesamt 375.000 neuen Wohnungen jährlich rund 90.000 Wohnungen zu wenig.

Ein Grund ist der brisante Baulandmangel. Das Prognos Institut hat in einer neuen Studie im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau den deutschen Wohnungsbau unter die Lupe genommen. Die Zahlen sind alarmierend: Die Preise für baureifes Land haben sich in den sogenannten A-Städten wie Berlin, Hamburg und München von 2011 bis 2017 durchschnittlich verdoppelt, in Berlin sogar fast verdreifacht. In den kleineren B-Städten, dazu zählen die Universitätsstädte Freiburg und Heidelberg, haben sich die Preise im genannten Zeitraum ebenfalls nahezu verdoppelt. Verschärft wird das Problem noch dadurch, dass immer seltener und immer weniger Bauland verkauft wird. Die explodierenden Baulandkosten schlagen sich so zwangsläufig in höheren Wohnkosten nieder.

Eine Verdoppelung der Baukosten innerhalb von fünf Jahren kann heute bei einem eng kalkulierten Projekt nicht mehr kompensiert werden.

Die Erschließungskosten, die zahllosen Auflagen im Brandschutz, Lärmschutz und die energetischen Vorgaben gelten gleichermaßen für das preiswerte wie für das höherpreisige Segment. Nicht zuletzt haben sich die bauordnungsrechtlichen Vorgaben seit 1990 vervierfacht. Bezahlbarer Wohnungsneubau wird zur Quadratur des Kreises. Weitere Engpässe neben knappem Bauland sind fehlende Kapazitäten in der Bauwirtschaft, langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse der Behörden, die das Bauen in Deutschland langsam und vor allem teuer machen.



Alexander Huber und Siegbert Hauser

Neben der Ausweisung von mehr und preisgünstigerem Bauland brauchen wir dringend schnellere Planungs- und Genehmigungsprozesse und mehr Personal in den Bauämtern. Vor allem aber brauchen wir den unbedingten Willen für mehr Neubau an der politischen Spitze – in Bund, Ländern und in den Kommunen.

Die in den letzten Jahren drastisch gestiegenen Baukosten haben uns dazu veranlasst, das Bauträgergeschäft einzustellen. Das Risiko bewerten wir aufgrund der zahlreichen Mitbewerber in diesem Segment als zu hoch. Die notwendigen Verkaufspreise sehen wir bei unserer hohen Bauqualität kritisch.

Wir haben uns auf unser Kerngeschäft im Mietwohnungsbau konzentriert und stärken damit unsere nachhaltigen Erträge bei den Mieteinnahmen.

Durch die Fusion mit der Wohnungsbaugenossenschaft Kehl e.G. (WBG) haben wir 85 Wohnungen in unseren Bestand übernommen. Mit den 30 neuen Wohnungen, die derzeit in Kehl gebaut werden, erhöhen wir unseren eigenen Wohnungsbestand auf insgesamt über 1.200 Wohnungen. Davon unterhalten wir allein in Kehl 595 Mietwohnungen, inklusive der 30 neuen Wohnungen. Einige Standorte stellen wir Ihnen in unserem Geschäftsbericht vor.

Wir bieten unseren Mietern attraktiven Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung bei bezahlbaren Mieten. Mit einer durchschnittlichen Miete von 5,81 Euro liegen wir nach wie vor weit unter dem Mietpreis anderer Anbieter.

Für die Wohnungswirtschaft und für unsere Baugenossenschaft bleibt es weiter herausfordernd und spannend. Wir bedanken uns bei allen, die uns bei der Realisierung unserer Vorhaben und Projekte unterstützen. Wir danken insbesondere unserem Aufsichtsrat und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und das Engagement zum Wohle unserer Mitglieder.

Herzlichen Dank auch für Ihr Vertrauen. Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Siegbert Hauser
Vorstandssprecher

Alexander Huber
Vorstand

Träume brauchen Räume

Vogesensallee 7-9-11





1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutsche Wirtschaft auch 2019 auf Wachstumskurs

Entgegen einiger Unkenrufe wird 2019 in Deutschland nicht das Jahr des wirtschaftlichen Abschwungs sein. Ein überraschender Rückgang der Wertschöpfung im 3. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal hatte hier und da Befürchtungen eines einsetzenden Abschwungs heraufbeschworen. Aber im Jahr 2019 werden weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5%. Das Wachstum hat damit zwar etwas an Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2%, eine Rezession ist nicht in Sicht.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungphase seit der deutschen Wiedervereinigung.

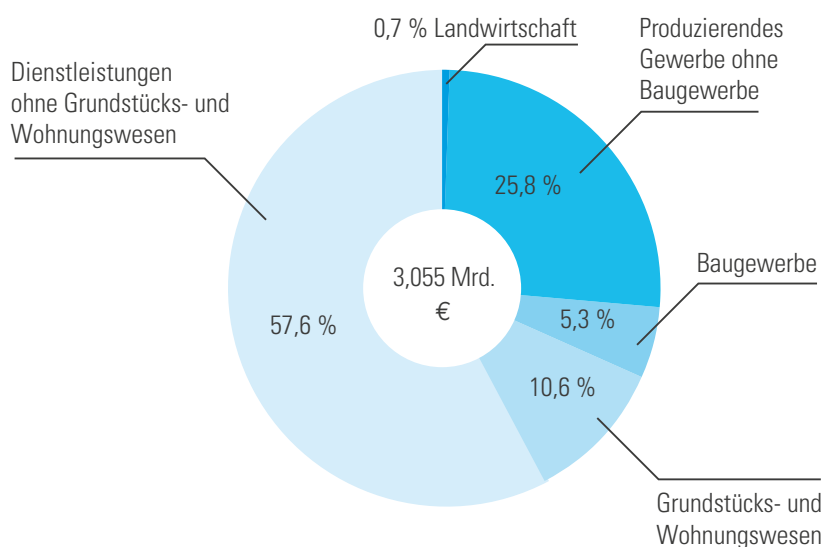
Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5% zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2% gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potenzialrate.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2018, nominal



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

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader – 18.01.2019

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3%. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6% abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5% seit dem Jahr 1980.

Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5% den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1% zulegen. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1% wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7%.

Trotz des Wachstums ging die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Italien und Frankreich) nur wenig zurück und dämpfte die konjunkturelle Erholung. In Spanien ist die Arbeitslosenquote dagegen seit dem Jahr 2013 um mehr als zehn Prozentpunkte gesunken, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2007. In Portugal könnte die Arbeitslosenquote 2018 sogar den niedrigsten Stand seit 16 Jahren erreichen. Mit rund 20% weist Griechenland nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote in der Eurozone auf.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1%

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7% und das Baugewerbe mit +3,6%. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1%) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich. So legte 2018 das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, mit +1,0% unterdurchschnittlich zu. Dieser im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schwächere Zuwachs ist zum Teil Sondereffekten wie den Produktionsrückgängen in der deutschen Automobilindustrie aufgrund von technischen Problemen bei der Zertifizierung von Abgasemissionen und Kraftstoffverbrauch geschuldet.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1% erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4% gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

Höhenflug auf dem deutschen Arbeitsmarkt hielt 2018 an – Zuwanderung sank leicht

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr



erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2018 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für das Jahr 2019 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und

Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416.000 Personen beziffert. Sie liegt damit deutlich unter der Nettozuwanderung des Jahres 2016 (-17 %), ist aber im langjährigen Rückblick eher als hoch einzuschätzen. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hat sich die Nettozuwanderung 2017 mehr als halbiert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leich-



Kehl, Goldscheuerstraße

Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografieeffekt von -330.000 Erwerbspersonen zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB im Zeitraum 2015 bis 2025 einen Zugewinn von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

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.

ten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit +1,0 % beziehungsweise +1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen

insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen gehören, legten 2018 im Vorjahresvergleich um 4,8 % zu. Die Bruttoanlageinvestitionen, zu denen zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen zählen, waren preisbereinigt um 3,0 % höher als 2017. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden 4,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen um 0,4 % über dem Vorjahresniveau. Zu einem merklichen Vorratsaufbau führte unter anderem der bereits beschriebene Sondereffekt in der Automobilindustrie.

Die deutschen Ausfuhren legten im Jahresdurchschnitt 2018 weiter zu, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,4 % höher als 2017. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit +3,4 % stärker zu. Der nominale Außenbeitrag hat im Vergleich zu 2017 um etwa 14 Milliarden Euro abgenommen. Da die Importe schneller stiegen als die Exporte war der Außenbeitrag zum Wirtschaftswachstum negativ und bremste die wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung um -0,2 Prozentpunkte. Der Konsum trug mit einem Wachstumsbeitrag von 0,7 Prozentpunkten knapp die Hälfte zum Wachstum des BIP bei. Der Beitrag der Bruttoanlageinvestitionen lag leicht darunter bei 0,6 Prozentpunkten. Der Rest des Wertschöpfungszuwachses entfällt auf einen merklichen Vorratsaufbau, der unter anderem auf die beschriebenen Sondereffekte in der Automobilindustrie zurückzuführen ist.

Die Entschleunigung der Weltkonjunktur dürfte nach Meinung der Institute, gepaart mit der weniger expansiven Geldpolitik, dazu führen, dass die Ausrüstungsinvestitionen 2019 weniger stark steigen. Die Vorzeichen für den privaten Verbrauch sind dagegen weiterhin sehr günstig. Der Arbeitsmarkt expandiert und die Löhne steigen kräftig. Zudem werden die Sozialabgaben der Arbeitnehmer durch die Wiedereinführung der paritätischen Finanzierung der Krankenversicherung entlastet. Im Mittel der Prognosen dürfte der Konsum deshalb 2019 um 1,5 % und damit etwas stärker als 2018 zule-

gen. Eine gewisse Erholung wird auch der Exportwirtschaft bescheinigt. Mit einem Plus von 3,2 % könnte sie wieder stärker wachsen als 2018. Bei weiterhin stärker steigenden Importen wird allerdings auch 2019 ein negativer Außenbeitrag erwartet.

Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,2 %). Wobei hier die Musik vor allem im öffentlichen Tiefbau spielte. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“, um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich, trotz der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung auch in Betriebsgebäude zu investieren. Mit einer Wachstumsrate von nur 0,5 % stagnierte der gewerbliche Bau quasi auf Vorjahresniveau.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden Euro. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.



Träume brauchen Räume



Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauminvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.

Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs – 2019 weitere Zunahme erwartet

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein. Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im

Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten 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, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern.

Allmählich fallen zudem wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus. Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite. Das Genehmigungsvolumen dürfte in diesem Zuge 2019 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.

Bautätigkeit nimmt weiter zu – aber nach wie vor zu wenig preisgünstige Mietwohnungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertiggestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertiggestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten



Betriebsbereiche

| Betriebsbereiche | 2018 TEuro | 2017 TEuro | Veränderungen TEuro |
|--|---------------|---------------|------------------------|
| Hausbewirtschaftung | 2.623,3 | 2.402,8 | 220,5 |
| Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit | 316,2 | 339,2 | -23,0 |
| Kapitaldienst | -15,7 | -12,3 | -3,4 |
| Summe | 2.923,8 | 2.729,7 | 194,1 |
| Verwaltungskosten | -2.292,1 | -2.136,9 | -155,2 |
| Betriebsergebnis | 631,7 | 592,8 | 38,9 |
| Übrige Rechnung | -39,0 | 107,3 | -146,3 |
| Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag | 592,7 | 700,1 | -107,4 |
| Steuern von Einkommen und Ertrag | -24,3 | -23,1 | -1,2 |
| Jahresüberschuss | 568,4 | 677,0 | -108,6 |



Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren

2010 bis 2017 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2017 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag rund eine Million Wohnungen.

Da ein Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs aber zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt werden kann, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zumindest teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur einen Nachholbedarf von einem Drittel des sich rechnerisch ergebenden Fehlbestandes an Wohnungen, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 326.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um

erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern weiterhin Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau übernehmen.

2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt. Das Bauträgergeschäft haben wir aufgrund der hohen Gestehungskosten und der hohen Grundstückskosten mehr oder weniger eingestellt. Vielmehr haben wir Mietwohnungen in den eigenen Bestand gebaut und sehen darin die Nachhaltigkeit und unsere Kernkompetenz. Mit der schon seit Jahren verfolgten Zielsetzung, der Weiterführung des zukunftsorientierten, nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms, sichern wir die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung unseres eigenen Wohnungsbestandes. Unsere Mieter bewohnen attraktive und zeitgemäße Wohnungen.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen werden mit ca. 1,9 Mio. Euro pro Kalenderjahr auf gleichbleibendem Niveau weitergeführt und aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert. Zusätzlich wurden 700 TEuro an Modernisierungskosten aktiviert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2018 betrug 2.752,9 TEuro (Vorjahr 3.309,0 TEuro).

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

Neubau, Verkauf, Vermittlung

Das Dienstleistungsangebot „Baubetreuung“ wurde im Geschäftsjahr 2018 nicht nachgefragt. Im Geschäftsfeld Immobilienvermittlung bzw. Maklertätigkeit konnten zwei Eigentumswohnungen (in Achern und Lahr) vermittelt werden.

Der Baulandvorrat wird unverändert mit einem Buchwert von 987.648,51 Euro ausgewiesen. Die Fläche beträgt 8.854 m².

Bau- und Modernisierungstätigkeit

| Bautätigkeit | Wohneinheiten |
|--------------------------------|---------------|
| Überhang 2017 | 0 |
| Bauvorhaben 2018 | 0 |
| davon Fertigstellungen in 2018 | 0 |
| Modernisierungstätigkeit | |
| eigener Bestand | 31 |

Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2018 für die Instandhaltung und Sanierung ihres Wohnungsbestandes 2,6 Mio. Euro investiert. Ein Neubau mit 18 Mietwohnungen in Rust, Innerer Ring 1 u. 3, konnte zum 1. 2. bzw. 1. 4. 2018 bezogen werden. In Lahr sind 54 Mietwohnungen im Zeitraum 1. 4. 2018 bis 1. 12. 2018 neu bezogen worden. Für beide Neubauprojekte sind bis zum Bilanzstichtag 15,9 Mio. Euro angefallen. Für ein neues im Bau befindliches Mietshaus sind in Kehl 2.660 TEuro angefallen.

Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen war wiederum gut. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Bedingt durch Sanierung und Erstbezüge von Neubawohnungen gab es eine Zunahme von Wohnungsleerständen. Im Jahr 2018 beläuft sich der Mietausfall auf rund 65.000 Euro gegenüber rund 24.500 Euro im Vorjahr. Das entspricht einer Quote von 1,03 % (Vorjahr 0,45 %) der Sollmieten.



Träume brauchen Räume



Die monatliche Durchschnittsmiete im Dezember 2018 bei den Mietwohnungen betrug 5,81 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 5,65 Euro).

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

| | |
|-------|-----------------------------|
| 1.168 | Mietwohnungen in 78 Häusern |
| 479 | Garagen |
| 15 | gewerbliche Einheiten |

Zum eigenen Bestand der Genossenschaft gehören

zum Bilanzstichtag 1.168 Wohnungen, 479 Garagen und Stellplätze sowie 15 gewerbliche Einheiten inklusive drei eigengenutzte Einheiten.

Verwaltungsbetreuung

Der Verwaltungsbestand betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr 995 Eigentumswohnungen in 50 Gemeinschaften und 82 Mietwohnungen Dritter. Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt.

Vermögenslage und Kapitalstruktur

| | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | | Veränderungen TEuro |
|-----------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------------|
| | TEuro | % | TEuro | % | |
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Sachanlagen | 58.093,3 | 95,0 | 51.779,1 | 95,0 | 6.314,2 |
| Finanzanlagen | 3,8 | 0,0 | 3,6 | 0,0 | 0,2 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Bautätigkeit | 991,3 | 1,6 | 991,3 | 1,8 | 0,0 |
| Unfertige Leistungen | 1.593,1 | 2,6 | 1.453,4 | 2,7 | 139,7 |
| Flüssige Mittel | 234,6 | 0,4 | 139,5 | 0,3 | 95,1 |
| Bausparguthaben | 127,2 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 127,2 |
| Übriges Umlaufvermögen | 112,8 | 0,2 | 117,2 | 0,2 | -4,4 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 24,8 | 0,0 | 8,0 | 0,0 | 16,8 |
| Gesamtvermögen | 61.180,9 | 100,0 | 54.492,1 | 100,0 | 6.688,8 |

| | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | | Veränderungen TEuro |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------------|
| | TEuro | % | TEuro | % | |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | 22.093,0 | 36,1 | 20.446,1 | 37,5 | 1.646,9 |
| Fremdkapital | | | | | |
| Rückstellungen | | | | | |
| Pensionsrückstellungen | 2.733,5 | 4,5 | 2.522,0 | 4,6 | 211,5 |
| Übrige Rückstellungen | 130,1 | 0,2 | 87,7 | 0,2 | 42,4 |
| Verbindlichkeiten | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | | | | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 32.629,3 | 53,4 | 27.901,1 | 51,2 | 4.728,2 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 1.861,9 | 3,0 | 1.639,6 | 3,0 | 222,3 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 1.733,1 | 2,8 | 1.895,6 | 3,5 | -162,5 |
| Gesamtkapital | 61.180,9 | 100,0 | 54.492,1 | 100,0 | 6.688,8 |



Träume brauchen Räume





AM
Bauunternehmung
0 82 / 6 33 16

eble
mobile facade
eble
Bauhilfssysteme

ADAM
Bauunternehmung
Wittelsdorf 0 78 92 / 26 84

DECKER

DECKER

DECKER

Es wurden 53 Eigentümerversammlungen und 22 Beiratsitzungen 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 | 1.168 | 15 |
| Dritte Eigentümer | 1.077 | 0 |
| Gesamt | 2.245 | 15 |

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 2018

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2018 beträgt in Aktiva und Passiva 61.180.883,44 Euro (Vorjahr ohne WBG Kehl 54.492.123,15 Euro) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6.688.760,29 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 568.447,47 Euro (Vorjahr 676.980,48 Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach 510.000,00 Euro Einstellung in die Ergebnisrücklage, auf 59.950,67 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Die Wohnungen wurden an folgenden Orten errichtet:

| Bauort | Wohnungen | Bauort | Wohnungen |
|---|-----------|---------------------------|--------------|
| Achern | 1.009 | Oberkirch | 255 |
| Appenweiler | 100 | Offenburg u. Offenb. Land | 457 |
| Baden-Baden-Neuweier | 28 | Ottenhöfen | 38 |
| Baden-Baden-Steinbach | 39 | Ottersweiler | 108 |
| Baden-Baden-Varnhalt | 11 | Renchen | 145 |
| Bad Peterstal | 16 | Rheinau | 29 |
| Bühl | 593 | Rheinmünster | 61 |
| Bühlertal | 88 | Ringsheim | 3 |
| Ettenheim | 210 | Rust | 92 |
| Friesenheim | 75 | Sasbach | 297 |
| Gengenbach | 6 | Sasbachwalden | 14 |
| Hohberg-Niederschopfheim | 1 | Schuttertal | 34 |
| Kappel-Grafenhausen | 5 | Schutterwald | 4 |
| Kappelrodeck | 130 | Schwanau | 9 |
| Kehl | 638 | Seebach | 14 |
| Kippenheim | 15 | Seelbach | 270 |
| Lahr | 619 | Sinzheim | 167 |
| Lauf | 40 | Willstätt | 29 |
| Lichtenau | 33 | Wolfach | 5 |
| Mahlberg | 60 | Wyhl a. Kaiserstuhl | 2 |
| Meißenheim | 10 | Zell a. Harmersbach | 8 |
| Neuried | 28 | | |
| Gesamtbauleistung zum 31.12.2018 | | | 5.795 |

| | |
|--|--------------|
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage (ca. 10 %) | 57.000,00 € |
| Verbindliche Vorabzuweisung in die Freie Rücklage | €26.500,00 € |
| Weitere Zuweisung in die Freie Rücklage vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung | €26.500,00 € |
| Dividende (4 %) | 59.187,92 € |
| Vortrag auf neue Rechnung | 762,75 € |
| Summe | 569.950,67 € |

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2018 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 Gebäudimmobilien 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 2018 spiegelt sich in der Bilanz wider. Die Bilanzsumme beträgt knapp 61,2 Mio. Euro (Vorjahr 54,5 Mio. Euro ohne die WBG Kehl). Die Zugänge betreffen mit ca. 1,8 Mio. Euro die Verschmelzung mit der WBG Kehl und Zugänge durch Neubauten in Rust und Lahr.

Der Baulandvorrat für Bauträgertätigkeiten beträgt 8.854 m², was einem Buchwert von 987.648,51 Euro entspricht.

Die Vermögensstruktur wird bestimmt durch das Anlagevermögen. Die Anlageintensität 2018 betrug rund 95,0 % (Vorjahr 95,0 %). Das Anlagevermögen ist nahezu ausschließlich langfristig durch Eigen- und Fremdkapital finanziert.

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

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,1 % (Vorjahr 37,5 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 27,9 (mit WBG Kehl 28,5) Mio. Euro auf 32,6 Mio. Euro um 4,7 Mio. Euro (4,1 Mio. Euro) erhöht. Das resultiert aus der Neuvaluierung von Darlehen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die Finanzlage im Berichtsjahr 2018 war geordnet und entwickelte sich planmäßig. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, die vereinbarten Tilgungen zu leisten und die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Liquide Mittel standen durch Inanspruchnahme von Giro- und Zwischenkrediten ausreichend zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben.

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

Ertragslage

Das Jahresergebnis 2018 hat sich gegenüber dem Vorjahr (kumuliertes Ergebnis inklusive der WBG Kehl) um 20 TEuro vermindert.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich in erster Linie durch höhere Mieterlöse (743,5 TEuro) aufgrund der Verschmelzung. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Instandhaltungskosten (272,1 TEuro) und Abschreibungen auf Wohnbauten (245,9 TEuro) aus.

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung (241,7 TEuro) sowie dem Betrieb von Photovoltaikanlagen (79,9 TEuro) der Genossenschaft.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich insbesondere durch die Kosten für die Verschmelzung mit der WBG Kehl.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

4. Nachtragsbericht

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

5. Bauleistungen der Genossenschaft

Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

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

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

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

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr von 1.879 auf 2.124 erhöht. 365 Mitgliedschaften (davon 161 über die WBG Kehl) wurden neu hinzugewonnen, 120 Mitgliedschaften endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 7.133, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.648.202,38 Euro ausgewiesen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung am 7. Juni 2018 und die außerordentliche Mitgliederversammlung am 28. Juni 2018 haben unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien in Achern stattgefunden.

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



Bilder aus den Mitgliederversammlungen 2018 Wohnungsbaugenossenschaft Kehl (WBG) und Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden (BG FHM)

1. Bernd Schmidt (Vorstand WBG) im Gespräch mit Sigrid Feßler (Verbandsdirektorin vbw).
2. Ehrung für langjähriges genossenschaftliches Wirken: Die goldene Ehrennadel wurde verliehen an die beiden ehemaligen Vorstände der WBG Kehl, Bernd Schmidt (Foto 1) und Hans Stelter (3.v.li.). Die silberne Ehrennadel erhielt das ehemalige Aufsichtsratsmitglied der WBG Kehl, Christa Moeck (4. v.li.) mit Hubert Milek (li.), Aufsichtsratsvorsitzender der WBG, Sigrid Feßler und die Übergangsvorstände Siegbert Hauser, Hans-Peter Schendel und Peter Heinzemann.
3. Ehrungen bei der Mitgliederversammlung in Achern für langjährige Mitglieder.
4. Wahl des neuen Aufsichtsratsmitglieds Hans-Peter Schendel (2. v.li.) bei der außerordentlichen Mitgliederversammlung in Achern.

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 Veränderungen. Durch Tod schied der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Manfred Basler (verstorben am 5. Juli 2018) aus.

Das Mandat von einem Aufsichtsratsmitglied ist turnusgemäß abgelaufen. Es wurde einstimmig um eine weitere Amtsperiode verlängert. Durch die Zustimmung zur Verschmelzung mit der Wohnungsbaugenossenschaft Kehl e.G. bei der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 28. Juni 2018 wurde Hans-Peter Schendel aus Kehl rückwirkend zum 1.1.2018 in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat ist unverändert mit 8 Personen besetzt.

Vorstand und Verwaltung

Dem Vorstand gehörten am 31. 12. 2018 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Siegbert Hauser, Offenburg, und Alexander Huber, Renchen, an. In der Verwaltung der Genossenschaft in Achern und in den Geschäftsstellen Lahr und Kehl waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende 28 Personen tätig:

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

Außerdem hat die Genossenschaft im eigenen Namen und für den Bereich WEG-Verwaltung weitere rund 100 Nebenerwerbsverhältnisse für die örtliche Hausmeisterbetreuung unter Vertrag, für die ebenfalls die Lohn- und Personalverwaltung durch die Genossenschaft erbracht wird.

Vereinigungen, Verbände

Während des Geschäftsjahres 2018 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 die nächsten Jahre gehen wir von einer weiterhin positiven und erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft aus. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein Ergebnis von ca. 740 TEuro und für das Jahr 2020 erwarten wir ca. 870 TEuro. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Konjunkturperspektiven erwarten wir eine anhaltende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist im Ortenaukreis bzw. in Mittelbaden weiterhin sehr hoch. Dadurch sind die Bauaktivitäten insbesondere in Achern, Offenburg, Lahr, Ettenheim und Rust sehr hoch. Viele überregionale, aber auch größere regionale Investoren und Wohnbauunternehmen engagieren sich deshalb im Wohnungsbau. Dies veranlasst uns umso mehr, Chancen und Risiken genau abzuwägen und eher zurückhaltend zu agieren.

Für die geplante Geschäftsentwicklung sind entsprechende Eigenmittel und Kreditlinien vorhanden.

Die gute Auslastung am Arbeitsmarkt mit attraktiven Arbeitsplätzen beeinflusst die Einkommenssituation

positiv und bringt eine hohe Nachfrage nach Wohnungen mit sich. Die Einwohnerzahlen und somit auch die Zahl der Haushalte sind in den oben genannten Städten steigend.

Die gute Einkommenssituation sorgt auch 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 einer Eigenkapitalquote von 36,1 Prozent ist die Genossenschaft ausreichend 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 Finanz-

instrumente. Dazu zählen im Wesentlichen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Beschaffung von Finanzmitteln ist unproblematisch. Die Beobachtung und Beurteilung der weiteren Entwicklung auf dem Finanzmarkt ist Teil des praktizierten Risikomanagements.

8. Prognosebericht

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG wird auch künftig ihre bisherige Unternehmenspolitik mit Schwerpunkt auf das Vermietungsgeschäft beibehalten. Möglichkeiten, den Mietwohnungsbestand zu erhöhen und damit nachhaltig die Mieteinnahmen zu erhöhen, werden weiterhin im Rahmen der Möglichkeiten beibehalten. Ebenso werden wir die Chancen am Wohnungsmarkt in Bezug auf Bestandszukäufe nutzen, wenn diese sich anbieten. Was das Bauträgergeschäft angeht, sind wir eher zurückhaltend. Hier werden die Margen immer niedriger, und das Ergebnis beeinflusst die Bilanz bzw. die GuV nur einmalig und nicht nachhaltig.

Mit den im Bau befindlichen 30 Mietwohnungen in Kehl, die im laufenden Geschäftsjahr fertiggestellt werden sollen, werden wir wieder attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen können.



Mit der Modernisierung, insbesondere der durch Verschmelzung hinzugewonnenen Wohneinheiten, werden weitere attraktive Wohnungen in guter Lage entstehen.

Mit einer Konzeptbewerbung in Rust wollen wir im neu ausgewiesenen Baugebiet Ellenweg IV unseren Mietwohnungsbestand erhöhen. Ob wir Bauland für unsere eingereichte Konzeption zugeteilt bekommen, ist noch nicht sicher, da sich sehr viele Interessenten beworben haben.

Für unsere Baugenossenschaft stellt die Neubautätigkeit eine immer größere Herausforderung dar. Immer höhere Bau- und Gestehungskosten, die sich u. a. durch höhere Baulandkosten, hohe Auslastung der Auftragslage im Bausektor, gestiegene Energie- und Materialkosten begründen, machen es schwieriger, Projekte wirtschaftlich darzustellen. Ein weiterer Grund sind auch immer mehr Auflagen der Kommunen, die den Bauherren in der Wohnungswirtschaft auferlegt werden: zum Beispiel der Bau von Sozialwohnungen, Kitas etc. oder aber Architektenwettbewerbe, Konzeptvergaben usw. Dadurch wird das Bauen ebenfalls teurer, und das wirkt sich auch auf die Mietpreise bei Neubauwohnungen aus. Deshalb prüfen wir im Vorfeld umso genauer und lassen manche Möglichkeit aus, wenn sie sich für uns nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Organisation und Risikomanagement befinden sich auf dem aktuellen Stand. Organisatorische Maßnahmen

und personelle Strategien sind darauf ausgerichtet, bei gleichbleibendem Sach- und Personalaufwand höhere Erträge aus den einzelnen Geschäftsbereichen zu erwirtschaften. Im Vordergrund steht unser umfassendes Dienstleistungsangebot durch qualifiziertes, fachlich gut geschultes und motiviertes Personal.

Die Vermietung ist das wichtigste Standbein unserer Genossenschaft. Sie trägt maßgeblich zum Betriebsergebnis bei. Neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot beschäftigen wir uns mit den Zukunftsfragen des Wohnens.

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

Achern, 4. Juli 2019

Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

Siegbert Hauser Alexander Huber



Träume brauchen Räume

Träume brauchen Räume



Bericht des Aufsichtsrates



Im zurückliegenden Jahr mussten wir Abschied nehmen von unserem langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Manfred Basler. Er ist am 5. Juli 2018 im Alter von 79 Jahren verstorben. Herr Basler hat unsere Baugenossenschaft als Aufsichtsrat in den zurückliegenden 25 Jahren entscheidend mitgeprägt, davon 17 Jahre lang an der Spitze als Aufsichtsratsvorsitzender. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2018 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 baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., als zuständigem Prüfungsverband erfolgte im Mai/Juni 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Die schriftlichen Prüfungsberichte liegen vor und werden der Mitgliederversammlung am 11. Juli 2019 bekannt gegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wurde am 5. Juni 2019 und der Gesamtaufichtsrat am 5. Juli 2019 durch den Prüfungsverband mündlich über die erfolgten Prüfungen und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2018 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. Juni 2018 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.

Rückwirkend zum 1. Januar 2018 wurde die Verschmelzung mit der Wohnungsbaugenossenschaft Kehl e.G. vollzogen und in zwei außerordentlichen Mitgliederversammlungen am 6. Juni 2018 in Kehl und am 28. Juni 2018 in Achern, beschlossen. Im Zuge der Verschmelzung wurde Herr Hans-Peter Schendel, ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender bei der WBG Kehl, in den Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG gewählt.

In der Mitgliederversammlung 2019 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. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG entscheidend mitgestaltet. Sie haben sich den Herausforderungen an ein wohnwirtschaftliches Unternehmen gestellt und sich für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt. Die Zufriedenheit der Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner der Baugenossenschaft stand immer im Mittelpunkt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Achern, im Juni 2019

Roland Hailer
Aufsichtsratsvorsitzender



| Aktiva | | 31.12.2018 | mit WBG* | ohne WBG* |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro | 31.12.2017 | 31.12.2017 |
| | | | Euro | Euro |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 26.849,00 | 41.231,00 | 41.230,00 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 53.883.684,58 | | 36.781.654,36 | 35.334.295,87 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 655.261,20 | | 675.140,20 | 675.140,20 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | | 252.673,65 | 252.673,65 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 19.643,83 | | 19.643,83 | 19.643,83 |
| 5. Technische Anlagen | 722.256,00 | | 801.800,00 | 801.800,00 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 125.979,74 | | 167.013,76 | 162.227,11 |
| 7. Anlagen im Bau | 2.659.594,76 | | 14.351.838,25 | 14.351.838,25 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | <u>0,00</u> | 58.066.420,11 | 140.253,26 | 140.253,26 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Sonstige Ausleihungen | | 0,51 | 0,51 | 0,51 |
| 2. Andere Finanzanlagen | | 3.800,00 | 3.800,00 | 3.550,00 |
| | | 58.097.069,62 | 53.235.048,82 | 51.782.652,68 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 987.648,51 | | 987.648,51 | 987.648,51 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 3.607,12 | | 3.607,12 | 3.607,12 |
| 3. Unfertige Leistungen | 1.593.063,40 | | 1.554.407,82 | 1.453.407,82 |
| 4. Andere Vorräte | <u>44.416,54</u> | 2.628.735,57 | 42.233,98 | 42.233,98 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 14.728,58 | | 24.652,26 | 23.066,60 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 4,98 | 4,98 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>53.719,91</u> | 68.448,49 | 52.140,11 | 51.952,66 |
| III. Flüssige Mittel | | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 234.579,00 | | 292.811,44 | 139.503,89 |
| Bausparguthaben | <u>127.228,69</u> | 361.807,69 | 112.629,06 | 0,00 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 1.930,00 | | 4.260,00 | 4.260,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | <u>22.892,07</u> | <u>24.822,07</u> | 3.784,91 | 3.784,91 |
| Bilanzsumme | | 61.180.883,44 | 56.313.229,01 | 54.492.123,15 |

| Passiva | | 31.12.2018 | mit WBG* 31.12.2017 | ohne WBG* 31.12.2017 |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| | Euro | Euro | Euro | Euro |
| A. EIGENKAPITAL | | | | |
| 1. Geschäftsguthaben | | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 68.728,98 | | 61.146,50 | 57.116,50 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.579.473,40 | | 1.479.698,00 | 1.342.523,00 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>0,00</u> | | 0,00 | 0,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 61.116,60 Euro (Vorjahr 11.947,00 Euro) | | <u>1.648.202,38</u> | | |
| 2. Ergebnisrücklagen | | | | |
| a) Gesetzliche Rücklage | 2.499.364,74 | | 2.442.364,74 | 2.227.000,00 |
| davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt 57.000,00 Euro (Vorjahr 68.000,00 Euro) | | | | |
| b) Bauerneuerungsrücklage | 5.906.500,00 | | 5.906.500,00 | 5.480.000,00 |
| c) Andere Ergebnisrücklagen | <u>11.979.000,00</u> | 20.384.864,74 | 11.526.000,00 | 11.286.000,00 |
| davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt 453.000,00 Euro (Vorjahr 556.000,00 Euro) | | | | |
| 3. Bilanzgewinn | | | | |
| a) Gewinnvortrag | 1.503,20 | | 2.247,73 | 516,44 |
| b) Jahresüberschuss | 568.447,47 | | 588.780,14 | 676.980,48 |
| c) Einstellung in Ergebnisrücklagen | <u>-510.000,00</u> | <u>59.950,67</u> | -531.353,09 | -624.000,00 |
| Eigenkapital gesamt | | 22.093.017,79 | 21.475.384,02 | 20.446.136,42 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 2.733.479,00 | | 2.521.978,00 | 2.521.978,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 24.260,00 | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | <u>105.862,00</u> | 2.863.601,00 | 96.960,00 | 87.660,00 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | | |
| 1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten | 32.610.809,22 | | 28.528.307,83 | 27.881.552,15 |
| 2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern | 18.508,80 | | 19.531,38 | 19.531,38 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.861.882,04 | | 1.750.086,43 | 1.639.554,43 |
| 4. Vbdl. aus Vermietung | 360.186,27 | | 392.985,25 | 391.222,32 |
| 5. Vbdl. aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| 6. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen | 370.553,48 | | 503.616,94 | 501.483,15 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>1.002.324,84</u> | <u>36.224.264,65</u> | 1.019.057,70 | 1.003.005,30 |
| davon aus Steuern 963.353,74 Euro (Vorjahr 950.395,72 Euro) | | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.947,76 Euro (Vorjahr 1.648,99 Euro) | | | | |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 0,00 | 5.321,46 | 0,00 |
| Bilanzsumme | | 61.180.883,44 | 56.313.229,01 | 54.492.123,15 |

| Gewinn- und Verlustrechnung | Euro | 2018 | mit WBG* | ohne WBG* |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| | | Euro | 2017 | 2017 |
| | | Euro | Euro | Euro |
| Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 7.802.283,00 | | 7.444.285,54 | 6.963.483,64 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 348.800,00 | 348.800,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 288.373,56 | | 283.730,51 | 283.730,51 |
| d) aus and. Lieferungen und Leistungen | <u>175.589,80</u> | 8.266.246,36 | 149.801,84 | 149.801,84 |
| Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 38.655,58 | -295.265,91 | -306.265,91 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 135.662,47 | 221.545,23 | 218.016,28 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufw. für Hausbewirtschaftung | 3.244.900,19 | | 3.271.811,48 | 2.829.111,50 |
| b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke | 3.749,57 | | 16.289,15 | 16.289,15 |
| c) Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen | <u>0,00</u> | 3.248.649,76 | 0,00 | 0,00 |
| ROHERGEBNIS | | 5.191.914,65 | 4.864.796,58 | 4.812.165,71 |
| Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.399.013,17 | | 1.349.356,77 | 1.323.791,62 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 254.857,35 Euro (Vorjahr 277.429,65 Euro) | <u>502.971,18</u> | 1.901.984,35 | 524.467,03 | 517.113,94 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen | | 1.362.009,84 | 1.139.900,64 | 1.098.225,94 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 467.309,06 | 374.568,89 | 333.034,48 |
| Erträge aus Ausleihungen u.a. Finanzanlagen | | 227,50 | 241,05 | 230,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 493,46 | 1.175,54 | 541,52 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 695.751,70 | 695.933,07 | 680.315,82 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 24.309,46 | 23.059,33 | 23.059,33 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | 741.271,20 | 758.927,44 | 837.396,10 |
| Sonstige Steuern | | <u>172.823,73</u> | <u>170.147,30</u> | 160.415,62 |
| Jahresüberschuss | | 568.447,47 | 588.780,14 | 676.980,48 |
| Gewinnvortrag | | 1.503,20 | 2.247,73 | 516,44 |
| Einstellung in Ergebnismrücklagen | | <u>-510.000,00</u> | <u>-531.353,09</u> | -624.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 59.950,67 | 59.674,78 | 53.496,92 |

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Mit Beschluss der außerordentlichen Mitgliederversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft Kehl e.G. vom 6. Juni 2018 und der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG vom 28. Juni 2018 wurde die Verschmelzung der Wohnungsbaugenossenschaft Kehl e.G. auf die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG zum Verschmelzungsstichtag 1. Januar 2018 beschlossen (Verschmelzung zur Aufnahme).

Die Verschmelzung wurde am 14. August 2018 mit Eintrag ins Genossenschaftsregister vollzogen. Die Baugenossenschaft firmiert seitdem als Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG. Im Rahmen der Verschmelzung hat die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG die Vermögenswerte und Schulden der Wohnungsbaugenossenschaft Kehl e.G. zum Buchwert gemäß § 24 UmwG übernommen. Es ergab sich kein Verschmelzungsgewinn.

Die Kapital-, Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde vorgenommen und im Jahresabschluss unter „Vorjahr angepasst“ dargestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr anteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150,00 Euro sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben.

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

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 10 bis 33 % linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 150,00 Euro netto nicht überschreiten, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Liegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten zwischen 150,01 Euro und 1.000,00 Euro netto, werden jahresbezogene Sammelposten gebildet, die linear über 5 Jahre abgeschrieben werden.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

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

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

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

| | |
|---|------------|
| Biometrische Parameter-Richttafeln 2018G nach Heubeck | |
| Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2018: | 3,21% p.a. |
| Gehaltstrend: | 3,00% p.a. |
| Künftige Anpassung der Renten: | 2,00% p.a. |
| Fluktuationswahrscheinlichkeit: | 0,00% p.a. |

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

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

Verbindlichkeiten

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagespiegel.
2. Im Posten **Unfertige Leistungen** sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die **Forderungen** haben ausnahmslos eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.
4. Im Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Bei den **Pensionsrückstellungen** besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 391.300,00 Euro. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre.
6. Im Posten **Sonstige Rückstellungen** sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.
7. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (u. a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 90.498,00 Euro (Vorjahr 89.803,00 Euro) enthalten.

In den **Sonstigen Aufwendungen** sind Verschmelzungskosten in Höhe von 60.699,92 Euro enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Geschäftsanteile |
|-------------|------------|------------------|
| Anfang 2018 | 1.879 | 5.889 |
| Zugang 2018 | 365 | 1.629 |
| Abgang 2018 | 120 | 385 |
| Ende 2018 | 2.124 | 7.133 |

In den Zugängen sind die Mitglieder der WBG Kehl (161 Personen mit 885 Anteilen) enthalten.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 236.950,40 Euro.

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

2. Name/Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

| | Vollzeit | Teilzeit |
|--|----------|----------|
| kaufmännische Mitarbeiter | 9 | 7 |
| technische Mitarbeiter | 1 | 1 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc. | 7 | 3 |
| | 17 | 11 |

Zusätzlich wurden ab September zwei Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg
Alexander Huber, Renchen

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Basler, Offenburg
Vorsitzender bis 05.07.2018
Roland Hailer, Offenburg
stellv. Vorsitzender / Vorsitzender ab 19.09.2018
Claus Preiss, Bühl
stellv. Vorsitzender ab 19.09.2018
Bernd Siefertmann, Renchen
stellv. Vorsitzender
Dr. Christian Enders, Kehl
Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr
Heinz Panter, Baden-Baden
Hans-Peter Schendel, Kehl
ab 28.06.2018
Ulrike Vath, Achern

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

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

Es bestehen Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen (Kosten bis Fertigstellung) in Höhe von ca. 3.928 TEuro und Abnahmeverpflichtungen bereits abgeschlossener Darlehensverträge in Höhe von 4.200 TEuro.

E. Weitere Angaben

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 59.950,67 Euro unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.503,20 Euro an die Mitglieder auszuschütten (4% Dividende = 59.187,92 Euro) und 762,75 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Achern, 17. Mai 2019

gez. Hauser

gez. Huber

Anlagespiegel 2018

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| | Stand zum 01.01.2018 Euro | Zugänge* | Abgänge | Umbuchungen | | Stand zum 31.12.2018 Euro |
| | Euro | Euro | Euro | Zugänge Euro | Abgänge Euro | Euro |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 166.788,18 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 166.788,18 |
| Summe Immaterielle Vermögensgegenstände | 166.788,18 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 166.788,18 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 54.752.317,81 | 2.350.214,99 | 0,00 | 17.374.233,76 | 0,00 | 74.476.766,56 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten *) | 1.951.998,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.951.998,50 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 252.673,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 252.673,65 | 0,00 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 19.643,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.643,83 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 1.590.565,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.590.565,69 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 580.744,13 | 36.897,43 | 71.068,38 | 0,00 | 0,00 | 546.573,18 |
| 7. Anlagen im Bau | 14.351.838,25 | 5.289.063,36 | 0,00 | 392.926,91 | 17.374.233,76 | 2.659.594,76 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 140.253,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 140.253,26 | 0,00 |
| Summe Sachanlagen | 73.640.035,12 | 7.676.175,78 | 71.068,38 | 17.767.160,67 | 17.767.160,67 | 81.245.142,52 |
| Summe Immat. VG + Sachanlagen | 73.806.823,30 | 7.676.176,78 | 71.069,38 | 17.767.160,67 | 17.767.160,67 | 81.411.930,70 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | |
| 1. Sonstige Ausleihungen | 0,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,51 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 3.550,00 | 250,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.800,00 |
| Summe Finanzanlagen | 3.550,51 | 250,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.800,51 |
| Anlagevermögen gesamt | 73.810.373,81 | 7.676.426,78 | 71.069,38 | 17.767.160,67 | 17.767.160,67 | 81.415.731,21 |

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



| (Kumulierte) Abschreibungen | | | | Buchwert | |
|---|---|-----------------|---|--------------------|--------------------|
| Stand zum 01.01.2018 (kumuliert) Euro | Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro | Abgänge Euro | Stand zum 31.12.18 (kumuliert) Euro | 31.12.2018 Euro | 31.12.2017 Euro |
| 125.558,18 | 14.382,00 | 1,00 | 139.939,18 | 26.849,00 | 41.230,00 |
| 125.558,18 | 14.382,00 | 1,00 | 139.939,18 | 26.849,00 | 41.230,00 |
| 19.418.021,94 | 1.175.060,04 | 0,00 | 20.593.081,98 | 53.883.684,58 | 35.334.295,87 |
| 1.276.858,30 | 19.879,00 | 0,00 | 1.296.737,30 | 655.261,20 | 675.140,20 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 252.673,65 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.643,83 | 19.643,83 |
| 788.765,69 | 79.544,00 | 0,00 | 868.309,69 | 722.256,00 | 801.800,00 |
| 418.517,02 | 73.144,80 | 71.068,38 | 420.593,44 | 125.979,74 | 162.227,11 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.659.594,76 | 14.351.838,25 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 140.253,26 |
| 21.902.162,95 | 1.347.627,84 | 71.068,38 | 23.178.722,41 | 58.066.420,11 | 51.737.872,17 |
| 22.027.721,13 | 1.362.009,84 | 71.069,38 | 23.318.661,59 | 58.093.269,11 | 51.779.102,17 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,51 | 0,51 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.800,00 | 3.550,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.800,51 | 3.550,51 |
| 22.027.721,13 | 1.362.009,84 | 71.069,38 | 23.318.661,59 | 58.097.069,62 | 51.782.652,68 |

Träume brauchen Räume



Träume brauchen Räume



Verbindlichkeitspiegel 2018

| | insgesamt Euro | Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro | Restlaufzeit 1–5 Jahre Euro | Restlaufzeit über 5 Jahre Euro | gesichert Euro | Art der Sicherung |
|---|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 32.610.809,22 | 2.579.127,52 | 9.186.358,16 | 20.845.323,54 | 32.610.809,22 | GPR |
| <i>Vorjahr</i> | <i>27.881.552,15</i> | <i>2.577.136,02</i> | <i>8.561.125,05</i> | <i>16.743.291,08</i> | | |
| <i>Vorjahr angepasst*</i> | <i>28.528.307,83</i> | <i>2.655.290,28</i> | <i>8.816.092,63</i> | <i>17.056.924,92</i> | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 18.508,80 | 18.508,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>19.531,38</i> | <i>19.531,38</i> | | | | |
| <i>Vorjahr angepasst*</i> | <i>19.531,38</i> | <i>19.531,38</i> | | | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.861.882,04 | 1.861.882,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>1.639.554,43</i> | <i>1.639.554,43</i> | | | | |
| <i>Vorjahr angepasst*</i> | <i>1.750.086,43</i> | <i>1.750.086,43</i> | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 360.186,27 | 360.186,27 | 0,00 | 0,00 | 329.813,87 | BÜ |
| <i>Vorjahr</i> | <i>391.222,32</i> | <i>391.222,32</i> | | | | |
| <i>Vorjahr angepasst*</i> | <i>392.985,25</i> | <i>392.985,25</i> | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | | | | |
| <i>Vorjahr angepasst*</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 370.553,48 | 370.553,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>501.483,15</i> | <i>501.483,15</i> | | | | |
| <i>Vorjahr angepasst*</i> | <i>503.616,94</i> | <i>503.616,94</i> | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.002.324,84 | 1.002.324,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>1.003.005,30</i> | <i>1.003.005,30</i> | | | | |
| <i>Vorjahr angepasst*</i> | <i>1.019.057,70</i> | <i>1.019.057,70</i> | | | | |
| Gesamtbetrag | 36.224.264,65 | 6.192.582,95 | 9.186.358,16 | 20.845.323,54 | 32.940.623,09 | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>31.436.348,73</i> | <i>6.131.932,60</i> | <i>8.561.125,05</i> | <i>16.743.291,08</i> | | |
| <i>Vorjahr angepasst*</i> | <i>32.213.585,53</i> | <i>6.340.567,98</i> | <i>8.816.092,63</i> | <i>17.056.924,92</i> | | |

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bankbürgschaft

*mit Wohnungsbaugenossenschaft Kehl e.G. (WBG)

Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg



Quelle: Siedlungswerk Baden e.V.

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

v.i.S.d.P.:

Der Vorstand

Fotos:

Dieter Wissing, Gengenbach

Konzeption, Layout, DTP:

Werbeagentur Vollmone GmbH, Offenburg

Druck:

Achertäler Druckerei GmbH & Co. KG, Kappelrodeck



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

Kehl
Söllingstr. 9/11

Tel. 07841-68090

www.familienheim-achern.de

Träume brauchen Räume