



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

Geschäftsbericht 2020



Träume brauchen Räume



Inhalt

Bericht des Vorstandes	Seite 5	Prognosebericht	Seite 25
Allgemeine wirtschaftliche Lage	Seite 8	Bericht des Aufsichtsrates	Seite 27
Bericht über die Lage der Genossenschaft	Seite 15	Bilanz – Aktiva und Passiva	Seite 28
Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	Seite 20	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 30
Nachtragsbericht	Seite 22	Anhang	Seite 31
Bauleistungen der Genossenschaft	Seite 22	Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.	Seite 38
Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung	Seite 22	Impressum	Seite 38
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 24		

Titelbild: 3-D-Animation Rust, Innerer Ring / Ellenweg



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

Träume brauchen Räume

Wir planen und bauen.

Wir vermieten.

Wir kaufen, verkaufen und vermitteln.

Wir verwalten und betreuen.

Wir sanieren, modernisieren und renovieren.

Träume brauchen Räume



Liebe Mitglieder und Mieter, liebe Geschäftspartner,



Siegbert Hauser und Alexander Huber in Rust

hinter uns liegt über ein Jahr Corona-Pandemie. Ein für alle sehr kräftezehrendes Jahr, das unsere Gesellschaft vor enorme Herausforderungen gestellt und unser Leben auf allen Ebenen mit rasanter Geschwindigkeit verändert hat und weiter verändern wird.

Die Krise hat uns gezeigt, wie wichtig das eigene Zuhause und die damit verbundene Lebensqualität sind. Das Thema Wohnen und die Vorzüge unserer schönen Heimat haben einen viel höheren Stellenwert erfahren und werden heute noch mehr geschätzt. Trotz aller Veränderungen im zurückliegenden Jahr gibt es auch viel Positives zu berichten. In jeder Krise liegen auch Chancen und die Möglichkeit, Dinge anders und besser zu machen, sich wirtschaftlich und menschlich weiterzuentwickeln.

Daran haben auch wir als Baugenossenschaft gearbeitet. Voller Zuversicht sind wir an unsere Vorhaben herangegangen und konnten unsere gute Entwicklung fortsetzen. Wir haben weiter in die nachhaltige Werterhaltung und Wertsteigerung unseres eigenen Wohnungsbestandes investiert. Aufgrund der Beschränkungen mussten wir größere Modernisierungsmaßnahmen ins Jahr 2021 verschieben. Durch die gute Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Handwerkern sind wir gut vorangekommen. An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen betroffenen Mietern für ihr großes Verständnis und ihre Geduld.

Im Jahr 2020 stand auch bei uns die Digitalisierung im Mittelpunkt, die mit hoher Geschwindigkeit Veränderungen im Unternehmen fordert. Wir haben u. a. die technischen Voraussetzungen geschaffen, dass alle Mitarbeiter flexibel und mobil arbeiten können, unter Berücksichtigung der Datensicherheit.

Große Themenfelder für unsere Branche sind und bleiben, neben der Digitalisierung, der Klimaschutz und die Nachhaltigkeit. Sie werden die Zukunft des Bauens wesentlich beeinflussen. Ein weiterer wichtiger Punkt sind die enorm gestiegenen Baukosten. Baumaterialien wie Holz, Stahl und Dämmmaterial sind teurer geworden und vor allem knapp. Die Pandemie hat diese Situation nochmals verschärft. Wirtschaftlich zu bauen und attraktiven Wohnraum zu fairen Preisen zu vermieten, wird unter diesen Voraussetzungen zunehmend schwieriger.

Dennoch schauen wir voller Zuversicht und mit viel Optimismus in die Zukunft und auf unsere nächsten Projekte. Wir freuen uns, dass wir von der Gemeinde Rust den Zuschlag für ein Neubaugenossenschaftsprojekt mit 24 Wohnungen und ein bis zwei Gewerbeeinheiten im Baugebiet „Ellenweg IV“ erhalten haben. Einen ersten Eindruck von der Planung gibt das Titelmotiv unseres Geschäftsberichts.

Wir vertrauen auch in Zukunft auf unsere starke und robuste Wirtschaftsregion. Gemeinsam werden wir diese turbulenten Zeiten durchstehen und mit gutem Zusammenhalt und gegenseitigem Vertrauen meistern.

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

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Siegbert Hauser
Vorstandssprecher

Alexander Huber
Vorstand

Träume brauchen Räume



Nur noch wenige Bauplätze
in sonniger Hanglage!





1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutsche Wirtschaft durch
Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8%. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Coronawelle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7% gesunken. Dennoch stellen die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur

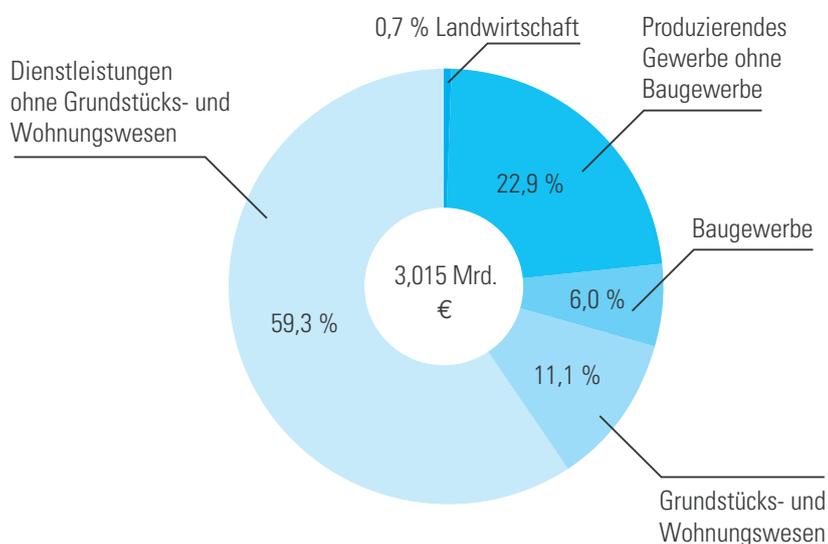
Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und die wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Corona-Welle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der fehlende Mut der Politik, entschieden zu handeln, dazu führt, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die in eine dritte Infektionswelle mündet. Ein weiterer Lockdown würde dann für noch mehr Verunsicherung bei Unternehmen, Selbstständigen und Verbrauchern sorgen.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2020, 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 – 25.01.2021

Dies hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung. Vor allem da viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandsfähigkeit haben, die sie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle hatten.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Coronapandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen. So wird für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert.

Coronakrise traf Industrie und Dienstleistungsbereiche hart – allein das Baugewerbe legte 2020 zu

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Allerdings war es im Produzierenden Gewerbe im Gegensatz zu den anderen Wirtschaftsbereichen in Deutschland bereits im Jahr 2019 zu signifikanten Produktionseinbußen gekommen (-3,6 %).

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Ein äußerst niedriges Fahrgastaufkommen im Verkehr und die starken Einschränkungen in der Beherbergung und der Gastronomie führten in diesen Bereichen ebenfalls zu historischen Rückgängen.

Ähnlich sah es im Bereich der Unternehmensdienstleistungen aus, zu dem beispielsweise die Autovermietung, die Arbeitnehmerüberlassung, die Reisebüros und -veranstalter sowie die Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstalter gehören. Einreisebeschränkungen und Reisewarnungen, abgesagte Messen und die geringe Nachfrage nach Leiharbeitnehmern und im Mietwagen-geschäft führten dazu, dass sich die Bruttowertschöpfung im Jahr 2020 überdurchschnittlich stark verringerte, und zwar um 7,9 %.

Bei den sonstigen Dienstleistern, zu denen neben Sport und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, schlugen sich die Auswirkungen der Pandemie und deren Bekämpfung besonders heftig nieder. Da im Verlauf des Jahres Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen nur sehr eingeschränkt oder gar nicht betrieben werden durften und zahlreiche Veranstaltungen abgesagt werden mussten, sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr um 11,3 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung



erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1% gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt
nach 14 Jahren Zuwachs vorerst beendet

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1% weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende



Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4% zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben. Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6% auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1% gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0% auf 5,8%. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2020 und im Jahr 2021 jeweils um 330.000 Arbeitskräfte¹.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen².

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit Langem so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. In beiden Jahren dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Folgen eindämmend auf die Wanderung auswirken. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.

Nachfrage ging massiv zurück, nur Zuwächse bei staatlichen Konsumausgaben und Bauinvestitionen

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben

wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Coronakrise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben stärker als in den drei vorangegangenen Jahren. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1 % gegenüber 2019 zurück. Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag. Das Handelsvolumen der deutschen Wirtschaft mit dem Ausland ist entsprechend gesunken: In nominaler Betrachtung lag der Außenbeitrag im Jahr 2020 knapp 12 Milliarden Euro unter dem Vorjahreswert. Der negative Außenbeitrag trug damit -1,1 Prozentpunkte zum BIP-Rückgang bei.

Alles in allem wird der zweite Lockdown im Winter 2020/2021 weniger gravierende Wirtschaftseinbußen mit sich bringen als jener im Frühjahr 2020. Dennoch überlagert der neuerliche Einbruch den kräftigen Aufholprozess der deutschen Wirtschaft, der sich in einem Rekordzuwachs im dritten Quartal 2020 niedergeschlagen hatte. So wurde der im Mai begonnene Erholungsprozess unterbrochen.

Mit Beginn der Pandemie gingen die Ausgaben der Verbraucher deutlich stärker zurück als ihre verfügbaren Einkommen, und die Sparquote stieg spiegelbildlich sehr kräftig an. Wenn im Laufe des Jahres 2021 die Schutzmaßnahmen Schritt für Schritt zurückgefahren werden können, wird sich der private Verbrauch nach Einschätzung der Institute sehr dynamisch erholen. Dabei dürfte im weiteren Verlauf ein Teil der unfreiwillig während der Pandemie gebildeten Ersparnisse zusätzlich ausgegeben und Konsum nachgeholt werden. Mit einem Plus von 3,6 % dürfte der private Verbrauch wieder deutlich positiv zur Erholung der Wirtschaft beitragen.



¹IAB (2020): Arbeitsmarkt auf schwierigem Erholungskurs, IAB-Kurzbericht 19|2020. Nürnberg.

²IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



Träume brauchen Räume



Sobald die Wirtschaft im Frühjahr 2021 wieder auf einen Erholungspfad einschwenkt, die Auslandsnachfrage steigt sowie die Unterauslastung sinkt, sollten mit gewisser zeitlicher Verzögerung auch die Unternehmensinvestitionen wieder an Schwung gewinnen. Bis Ende 2022 erwarten die Institute, dass die gewerblichen Investitionen wieder ein Niveau erreicht haben, das einer konjunkturellen Normallage entspricht.

Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

Bauwirtschaft trotz der Coronakrise –
aber ruhigeres Geschäft als vor der Pandemie.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5%. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1%, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5% kaum noch zulegen konnten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7%), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61% der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56% gelegen.

Die Wohnungsbauminvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauminvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauminvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauminvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3% etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen steigen –
letzter Höchststand aus 2016 könnte 2021
übertroffen werden.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7% mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2%) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5%) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene



Betriebsbereiche

Betriebsbereiche	2020 TEuro	2019 TEuro	Veränderungen TEuro
Hausbewirtschaftung	3.099,8	1.945,2	1.154,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	359,0	333,4	25,6
Kapitaldienst	-10,3	-7,5	-2,8
Summe	3.448,5	2.271,1	1.177,4
Verwaltungskosten	-2.274,5	-2.357,3	82,8
Betriebsergebnis	1.174,0	-86,2	1.260,2
Übrige Rechnung	92,7	943,1	-850,4
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	1.266,7	856,9	409,8
Steuern von Einkommen und Ertrag	0,0	-47,1	47,1
Jahresüberschuss	1.266,7	809,8	456,9

Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem

Zuwachs von 1,6 %. Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt.

Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs, um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig

von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau 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 320.000 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 eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen³. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtenden Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr sozialen Wohnungsbau übernehmen.

2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre trotz der Corona-Pandemie fortgesetzt. Vielmehr haben wir Mietwohnungen in den eige-

nen 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. 2,0 Mio. Euro pro Kalenderjahr auf gleichbleibendem Niveau weitergeführt und aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2020 betrug 2.994,5 TEuro (Vorjahr 3.677,7 TEuro).

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

Neubau, Verkauf, Vermittlung

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

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

Bau- und Modernisierungstätigkeit

Bautätigkeit	Wohneinheiten
Überhang 2019	0
Bauvorhaben 2020	0
Fertigstellungen in 2020	30
Modernisierungstätigkeit	
eigener Bestand	5

Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2020 für die Instandhaltung und Sanierung ihres Wohnungsbestandes 1,96 Mio. Euro investiert. Der Neubau in Kehl wurde fertiggestellt und bezogen. Die Gesamtkosten betragen insgesamt ca 6.9 Mio. Euro, wovon ca. 1,7 Mio auf das Wirtschaftsjahr 2020 entfallen. Für geplante Maßnahmen in Kehl und Rust wurden ca. 87 TEuro Bauvorbereitungskosten aufgewendet.



³ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover; sowie eigene Fortschreibung

Träume brauchen Räume



Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen war wiederum gut. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Bedingt durch Sanierung und Erstbezüge von Neubauwohnungen gab es eine Zunahme von Wohnungsleerständen. Im Jahr 2020 beläuft sich der Mietausfall auf rund 57.000 Euro gegenüber rund 55.000 Euro im Vorjahr. Das entspricht einer Quote von 0,83 % (Vorjahr 0,84 %) der Sollmieten.

Die monatliche Durchschnittsmiete im Dezember 2020 bei den Mietwohnungen betrug 6,03 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 6,01 Euro).

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

1.169	Mietwohnungen in 78 Häusern
479	Garagen
14	gewerbliche Einheiten

Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	63.148,7	95,5	62.186,4	95,0	962,3
Finanzanlagen	3,8	0,0	3,8	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	997,2	1,5	997,2	1,5	0,0
Unfertige Leistungen	1.742,5	2,6	1.667,5	2,5	74,5
Flüssige Mittel	154,4	0,2	518,1	0,8	-363,7
Übriges Umlaufvermögen	121,8	0,2	106,2	0,2	15,6
Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
Gesamtvermögen	66.170,2	100,0	65.481,5	100,0	688,7

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	24.070,3	36,4	22.835,6	34,9	1.234,7
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	3.148,8	4,8	3.023,5	4,6	161,3
Übrige Rückstellungen	78,0	0,1	118,3	0,2	-40,3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	35.073,6	53,0	35.725,4	54,5	-651,8
Erhaltene Anzahlungen	2.072,6	3,1	2.010,7	3,1	61,9
Übrige Verbindlichkeiten	1.690,9	2,6	1.768,0	2,7	-77,1
Gesamtkapital	66.170,2	100,0	65.481,5	100,0	688,7



Träume brauchen Räume







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

Verwaltungsbetreuung

Der Verwaltungsbestand betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr 1.039 Eigentumswohnungen in 54 Gemeinschaften und 103 Mietwohnungen Dritter. Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt.

Es wurden 61 Eigentümerversammlungen und 25 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	1.207	14
Dritte Eigentümer	1.142	0
Gesamt	2.349	14

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.

Die Wohnungen wurden an folgenden Orten errichtet:

Bauort	Wohnungen	Bauort	Wohnungen
Achern	1.009	Oberkirch	255
Appenweier	100	Offenburg u. Offenb. Land	457
Baden-Baden-Neuweier	28	Ottenhöfen	38
Baden-Baden-Steinbach	39	Ottersweier	108
Baden-Baden-Varnhalt	11	Renchen	145
Bad Peterstal	16	Rheinau	29
Bühl	593	Rheinmünster	61
Bühlertal	88	Ringsheim	3
Ettenheim	210	Rust	92
Friesenheim	75	Sasbach	297
Gengenbach	6	Sasbachwalden	14
Hohberg-Niederschopfheim	1	Schuttertal	34
Kappel-Grafenhausen	5	Schutterwald	4
Kappelrodeck	130	Schwanau	9
Kehl	668	Seebach	14
Kippenheim	15	Seelbach	270
Lahr	619	Sinzheim	167
Lauf	40	Willstätt	29
Lichtenau	33	Wolfach	5
Mahlberg	60	Wyhl a. Kaiserstuhl	2
Meißenheim	10	Zell a. Harmersbach	8
Neuried	28		
Gesamtbauleistung zum 31.12.2020			5.825

Jahresabschluss 2020

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2020 beträgt in Aktiva und Passiva 66.170.225,17 Euro (Vorjahr 65.481.464,51 Euro) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 688.760,66 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 1.266.662,79 Euro (Vorjahr von 809.813,21 Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach 1.201.000,00 Euro Einstellung in die Ergebnisrücklage, auf 66.424,55 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2020 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (ca. 10 %)	127.000,00 €
Verbindliche Vorabzuweisung in die Freie Rücklage	537.000,00 €
Weitere Zuweisung in die Freie Rücklage vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung	537.000,00 €
Dividende (4 %)	65.607,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	817,54 €
Summe	1.267.424,55 €

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2020 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 Gebrauchtimmobilien 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 2020 spiegelt sich in der Bilanz wider. Die Bilanzsumme beträgt 66,2 Mio. Euro (Vorjahr 65,5 Mio. Euro).

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 2020 betrug rund 95,5 % (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 36,4 % (Vorjahr 34,9%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 35,7 Mio. Euro auf 35,1 Mio. Euro um 0,6 Mio. Euro verringert.

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

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die Finanzlage im Berichtsjahr 2020 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 2020 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 457 TEuro erhöht.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich im Wesentlichen aufgrund gesunkener Kosten



für Instandhaltungsmaßnahmen (-595,3 TEuro) sowie höherer Mieterlöse (+233,3 TEuro).

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung (320,9 TEuro) sowie aus Stromein- speisung aus Photovoltaikanlagen der Genossenschaft an Dritte unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf die technischen Anlagen und Maschinen (80,9 TEuro).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um 30 TEuro.

Die Ertragslage ist geordnet.

4. Nachtragsbericht

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

5. Bauleistungen der Genossenschaft

Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

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

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

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

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr von 2.113 auf 2.150 erhöht.

176 Mitgliedschaften wurden neu hinzugewonnen, 139 Mitgliedschaften endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 7.138, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.671.401,43 Euro ausgewiesen.

Ehrung für 70 Jahre Mitgliedschaft



Bürgermeister Thomas Schäfer nahm im Dezember 2020 die Ehrung für 70 Jahre Mitgliedschaft für seine Gemeinde Seelbach entgegen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung am 2. Juli 2020 hat unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien in Achern stattgefunden.

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

Aufsichtsrat

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

In der Besetzung des Aufsichtsrates gab es im Berichtszeitraum keine Veränderungen. Die Mandate von fünf Aufsichtsratsmitgliedern sind turnusgemäß abgelaufen. Sie wurden einstimmig um eine weitere Amtsperiode verlängert.

Der Aufsichtsrat ist unverändert mit 8 Personen besetzt.

Vorstand und Verwaltung

Dem Vorstand gehörten am 31.12.2020 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Siegbert Hauser, Offenburg, und Alexander Huber, Renchen, an. In der Verwaltung der Genossenschaft in Achern und in den Geschäftsstellen Lahr und Kehl waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende 31 Personen tätig:

- 19 kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 8 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 70 Nebenerwerbsverhältnisse für die örtliche Hausmeisterbetreuung unter Vertrag, für die ebenfalls die Lohn- und Personalverwaltung durch die Genossenschaft erbracht wird.

Impressionen Mitgliederversammlung 2020



Vereinigungen, Verbände

Während des Geschäftsjahres 2020 war unsere Genossenschaft Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinigungen:

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

7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für die nächsten Jahre gehen wir von einer weiterhin positiven und erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft aus. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein Ergebnis von ca. 1.049 TEuro und für das Jahr 2022 erwarten wir ca. 975 TEuro. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Coronakrise, erwarten wir schlechtere Konjunkturperspektiven. Inwieweit sich dies auf den Wohnraum und das Vermietungsgeschäft auswirkt, bleibt abzuwarten. Wir gehen davon aus, dass attraktiver Wohnraum weiter gefragt bleibt.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist im Ortenaukreis bzw. in Mittelbaden weiterhin hoch. Durch den permanenten Anstieg der Einwohnerzahlen und die damit verbundenen Bauaktivitäten, insbesondere in den Städten und Gemeinden Achern, Offenburg, Lahr, Ettenheim und Rust, sehr hoch. Das Engagement vieler überregionaler, aber auch größerer regionaler Investoren und Wohnbauunternehmen ist aus diesem Grunde immer noch groß. Das ist auch einer der Gründe, warum wir das Bauträger-

geschäft seit einigen Jahren ruhen lassen und uns auf den Bau von eigenen Mietwohnungen konzentrieren und uns damit nachhaltige Mieterträge sichern.

Für die geplante Geschäftsentwicklung sind entsprechende Eigenmittel und Kreditlinien vorhanden.

Mit einer Eigenkapitalquote von 36,4 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 Finanzinstrumente. Dazu zählen im Wesentlichen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Beschaffung von Finanzmitteln ist unproblematisch. Die Beobachtung und Beurteilung der weiteren Entwicklung auf dem Finanzmarkt ist Teil des praktizierten Risikomanagements.

8. Prognosebericht

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

sind wir weiterhin sehr zurückhaltend. Hier werden die Margen immer niedriger, und das Ergebnis beeinflusst die Bilanz bzw. die GuV nur einmalig und nicht nachhaltig.

In Kehl sind die Gebäude Vogesenallee 5a und 5b fertiggestellt und vollständig vermietet.

Mit der fortwährenden Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wird weiterhin attraktiver Wohnraum in guter Lage sichergestellt.

Wir haben den Zuschlag für den Kauf der Grundstücke in Rust erhalten, für die wir im vergangenen Jahr eine Konzeptbewerbung abgegeben haben. Im neu ausgewiesenen Baugebiet Ellenweg IV in Rust beabsichtigen wir unseren Mietwohnungsbestand um 24 Wohnungen und eine oder zwei Gewerbeeinheiten zu erhöhen.

Für unsere Baugenossenschaft stellt die Neubautätigkeit eine immer größere Herausforderung dar. Gründe dafür sind u.a. die enorm gestiegenen Bau- und Gestehungskosten. Diese werden beeinflusst durch höhere Baulandkosten, die hohe Auslastung im Bausektor und durch gestiegene Energie- und Materialkosten. Das macht es insgesamt immer schwieriger, Projekte wirtschaftlich darzustellen und gleichzeitig faire Mieten anzubieten.

Auch die Auflagen der Kommunen machen es Bauherren in der Wohnungswirtschaft nicht einfacher. Wir prüfen im Vorfeld, welche Projekte zu uns passen und sich wirtschaftlich darstellen lassen.

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 erzielen. Im Vordergrund steht unser umfassendes Dienstleistungsangebot, das wir durch unsere qualifizierten und motivierten Mitarbeiter anbieten.

Die Vermietung ist das wichtigste Standbein unserer Genossenschaft. Sie trägt maßgeblich zu einem nachhaltigen Betriebsergebnis bei.

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

Achern, 4. Juni 2021

Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

Siegbert Hauser Alexander Huber



Offenburg, Ortenberger Straße

Träume brauchen Räume



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2020 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung informiert und vom Vorstand berichten lassen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse. Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden in gesonderten Sitzungen vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.



Die gesetzliche Prüfung durch den vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., als zuständigem Prüfungsverband, erfolgte im Mai 2021 teilweise als Prüfung aus Distanz und in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Der schriftliche Prüfungsbericht liegt vor und wird der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2021 bekannt gegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wurde am 20. Mai 2021 und der Gesamtaufichtsrat am 24. Juni 2021 durch den Prüfungsverband mündlich über die erfolgten Prüfungen und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2020 wird der Mitgliederversammlung vom Aufsichtsrat zur Genehmigung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung stimmt der Aufsichtsrat zu.

In der letzten Mitgliederversammlung am 2. Juli 2020 sind die Aufsichtsratsmandate der Herren Dr. Christian Enders, Kehl, Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr, Heinz Panter, Baden-Baden, Claus Preiss, Kehl, und Hans-Peter Schendel, Kehl, turnusgemäß abgelaufen. Ihre Wiederwahl war zulässig und wurde der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Die Verlängerung der Mandate um eine weitere Amtszeit erfolgte einstimmig.

In der Mitgliederversammlung 2021 läuft das Mandat von Frau Ulrike Vath, Achern, ab. Ihre Wiederwahl ist zu-

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

Achern, im Juni 2021

Roland Hailer
Aufsichtsratsvorsitzender

Aktiva		31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.084,00	12.687,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.932.673,26		55.492.604,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	615.842,20		635.382,20
3. Grundstücke ohne Bauten	798.566,02		0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83		19.643,83
5. Technische Anlagen	563.168,00		642.712,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.538,20		161.013,54
7. Anlagen im Bau	0,00		5.222.377,97
8. Bauvorbereitungskosten	<u>86.177,64</u>		<u>0,00</u>
		63.147.609,15	62.173.734,15
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	<u>3.800,00</u>		<u>3.800,00</u>
		<u>3.800,51</u>	3.800,51
		63.152.493,66	62.190.221,66
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	987.648,51		987.648,51
2. Bauvorbereitungskosten	9.557,12		9.557,12
3. Unfertige Leistungen	1.742.022,09		1.667.493,54
4. Andere Vorräte	<u>50.984,32</u>		<u>51.876,97</u>
		2.790.212,04	2.716.576,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.395,59		12.641,56
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.668,37		630,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>45.760,49</u>		<u>40.927,03</u>
		70.824,45	54.198,70
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	95.106,95		377.959,80
Bausparguthaben	<u>59.257,26</u>		<u>140.177,40</u>
		154.364,21	518.137,20
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.330,81</u>	<u>2.330,81</u>
Bilanzsumme		66.170.225,17	65.481.464,51

Passiva

A. EIGENKAPITAL

1. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres

ausgeschiedenen Mitglieder

77.170,50

64.539,28

der verbleibenden Mitglieder

1.594.000,93

1.575.563,01

aus gekündigten Geschäftsanteilen

230,00

72,92

Rückständige fällige Einzahlungen auf

Geschäftsanteile 54.518,57 Euro

(Vorjahr 52.376,99 Euro)

1.671.401,43

1.640.175,21

2. Ergebnisrücklagen

a) Gesetzliche Rücklage

2.708.000,00

2.581.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt

127.000,00 Euro (Vorjahr 81.635,26 Euro)

b) Bauerneuerungsrücklage

5.906.500,00

5.906.500,00

c) Andere Ergebnisrücklagen

13.718.000,00

12.644.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt

1.074.000,00 Euro (Vorjahr 665.000,00 Euro)

22.332.500,00

21.131.500,00

3. Bilanzgewinn

a) Gewinnvortrag

761,76

762,75

b) Jahresüberschuss

1.266.662,79

809.813,21

c) Einstellung in Ergebnisrücklagen

-1.201.000,00

-746.635,26

66.424,55

63.940,70

Eigenkapital gesamt

24.070.325,98

22.835.615,91

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen

und ähnliche Verpflichtungen

3.184.828,00

3.023.540,00

2. Steuerrückstellungen

0,00

28.500,00

3. Sonstige Rückstellungen

78.041,00

89.789,00

3.262.869,00

3.141.829,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten

35.057.356,47

35.706.885,15

2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern

16.207,97

18.508,80

3. Erhaltene Anzahlungen

2.072.584,41

2.010.714,69

4. Vbdl. aus Vermietung

334.374,34

347.287,55

5. Vbdl. aus Betreuungstätigkeit

394,44

358,59

6. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen

1.268.478,12

1.350.301,44

7. Sonstige Verbindlichkeiten

87.634,44

69.963,38

davon aus Steuern 34.002,52 Euro

(Vorjahr 21.713,42 Euro)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

14.423,14 Euro (Vorjahr 12.585,97 Euro)

38.837.030,19

39.504.019,60

Bilanzsumme

66.170.225,17

65.481.464,51

Gewinn- und Verlustrechnung

	Euro	2020 Euro	2019 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.629.709,13		8.298.563,53
b) aus Betreuungstätigkeit	320.895,68		303.929,12
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	<u>162.923,31</u>		<u>162.589,42</u>
		9.113.528,12	8.765.082,07
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		74.528,55	80.380,14
Andere Aktivierte Eigenleistungen		0,00	35.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		350.874,10	1.063.421,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufw. für Hausbewirtschaftung	3.424.121,87		4.002.772,98
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	<u>2.424,84</u>		<u>5.952,16</u>
		3.426.546,71	4.008.725,14
ROHERGEBNIS		6.112.384,06	5.935.158,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.450.948,21		1.407.075,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 226.076,85 Euro (Vorjahr 347.917,68 Euro)	<u>480.640,80</u>		<u>601.297,51</u>
		1.931.589,01	2.008.372,59
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen		1.637.965,92	1.760.217,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		373.107,75	403.562,21
Erträge aus Ausleihungen u.a. Finanzanlagen		132,00	201,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		403,60	504,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		696.839,35	733.263,48
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	47.145,92
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.473.417,63	983.303,22
Sonstige Steuern		<u>206.754,84</u>	<u>173.490,01</u>
Jahresüberschuss		1.266.662,79	809.813,21
Gewinnvortrag		761,76	762,75
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-1.201.000,00</u>	<u>-746.635,26</u>
Bilanzgewinn		66.424,55	63.940,70

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.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

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

Rückstellungen

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

Biometrische Parameter-Richttafeln 2018 G nach Heubeck
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2020: 2,30% 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 363.960,00 Euro. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre.
6. Im Posten **Sonstige Rückstellungen** sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.
7. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten** (u. a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 150.000 Euro enthalten. Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 80.178,00 Euro (Vorjahr 85.685,00 Euro) enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2020	2.113	7.078
Zugang 2020	176	490
Abgang 2020	139	430
Ende 2020	2.150	7.138

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 18.437,92 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	11	8
technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	6	3
	18	12

Zusätzlich wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg (Vorstandssprecher)
Alexander Huber, Renchen

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Der aus den Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit ca. 10 TEuro. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2039 und 2057.

E. Weitere Angaben

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Nach Zuweisung von 127.000,00 Euro in die gesetzlichen Rücklagen und 537.000,00 Euro Vorabzuweisung sowie Zuweisung von weiteren 537.000,00 Euro vorbehaltlich der Zustimmung der Mitglieder in die Freien Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 66.424,55 Euro.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, diesen unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von 761,76 an die Mitglieder auszuschütten (4 % Dividende = 65.607,01 Euro) und 817,54 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Achern, 18. Mai 2021

gez. Hauser

gez. Huber

Anlagespiegel 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2020 Euro	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2020 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	1.183,04	0,00	0,00	0,00	167.971,22
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	166.788,18	1.183,04	0,00	0,00	0,00	167.971,22
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.660.499,47	0,00	0,00	6.904.806,72	0,00	84.565.306,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten *)	1.951.998,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1.951.998,50
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	798.566,02	0,00	0,00	0,00	798.566,02
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	572.619,43	47.893,47	56.387,89	0,00	0,00	564.125,01
7. Anlagen im Bau	5.222.377,97	1.682.428,75	0,00	0,00	6.904.806,72	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	86.177,64	0,00	0,00	0,00	86.177,64
Summe Sachanlagen	87.017.704,89	2.615.065,88	56.387,89	6.904.806,72	6.904.806,72	89.576.382,88
Summe Immat. VG + Sachanlagen	87.184.493,07	2.616.248,92	56.387,89	6.904.806,72	6.904.806,72	89.744.354,10
III. Finanzanlagen						
1. Sonstige Ausleihungen	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
2. Andere Finanzanlagen	3.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00
Summe Finanzanlagen	3.800,51	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,51
Anlagevermögen gesamt	87.188.293,58	2.616.248,92	56.387,89	6.904.806,72	6.904.806,72	89.748.154,61

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

Träume brauchen Räume

	(Kumulierte) Abschreibungen			Buchwert		
	Stand zum 01.01.2020 (kumuliert) Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.20 (kumuliert) Euro	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
	154.101,18	12.786,04	0,00	166.887,22	1.084,00	12.687,00
	154.101,18	12.786,04	0,00	166.887,22	1.084,00	12.687,00
	22.167.894,86	1.464.738,07	0,00	23.632.632,93	60.932.673,26	55.492.604,61
	1.316.616,30	19.540,00	0,00	1.336.156,30	615.842,20	635.382,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	798.566,02	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.643,83	19.643,83
	947.853,69	79.544,00	0,00	1.027.397,69	563.168,00	642.712,00
	411.625,89	61.357,81	40.396,89	432.586,81	131.538,20	161.013,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.222.377,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	86.177,64	0,00
	24.843.990,74	1.625.179,88	40.396,89	26.428.773,73	63.147.609,15	62.173.734,15
	24.998.091,92	1.637.965,92	40.396,89	26.595.660,95	63.148.693,15	62.186.421,15
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00	3.800,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,51	3.800,51
	24.998.091,92	1.637.965,92	40.396,89	26.595.660,95	63.152.493,66	62.190.221,66

Träume brauchen Räume



Verbindlichkeitspiegel 2020

	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	35.057.356,47	3.684.313,99	8.447.080,40	22.925.962,08	35.057.356,47	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>35.706.885,15</i>	<i>3.636.127,23</i>	<i>8.334.042,89</i>	<i>23.736.715,03</i>	<i>35.706.885,15</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.207,97	16.207,97	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>18.508,80</i>	<i>18.508,80</i>				
Erhaltene Anzahlungen	2.072.584,41	2.072.584,41	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>2.010.714,69</i>	<i>2.010.714,69</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	334.374,34	334.374,34	0,00	0,00	306.780,51	BÜ
<i>Vorjahr</i>	<i>347.287,55</i>	<i>347.287,55</i>			<i>317.881,92</i>	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	394,44	394,44	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>358,59</i>	<i>358,59</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.268.478,12	1.268.478,12	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>1.350.301,44</i>	<i>1.350.301,44</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	87.634,44	87.634,44	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>69.963,38</i>	<i>69.963,38</i>				
Gesamtbetrag	38.837.030,19	7.463.987,7	8.447.080,40	22.925.962,08	35.364.136,98	
<i>Vorjahr</i>	<i>39.504.019,60</i>	<i>7.433.261,68</i>	<i>8.334.042,89</i>	<i>23.736.715,03</i>	<i>36.024.767,07</i>	

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bankbürgschaft

Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg



Quelle: Siedlungswerk Baden e.V.

IMPRESSUM

Herausgeber: Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG
Hornisgrindestraße 30, 77855 Achern, www.familienheim-achern.de
Fotos: Dieter Wissing, Gengenbach
Konzeption, Layout, DTP: Werbeagentur Vollmone GmbH, Offenburg
Druck: Achertäler Druckerei GmbH & Co. KG, Kappelrodeck

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



Träume brauchen Räume



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

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