BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

Geschäftsbericht 2019

Träume brauchen Räume

Inhalt

Bericht des Vorstandes	Seite 5
Allgemeine wirtschaftliche Lage	Seite 8
Bericht über die Lage der Genossenschaft	Seite 15
Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	Seite 20
Nachtragsbericht	Seite 21
Bauleistungen der Genossenschaft	Seite 22
Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung	Seite 22
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 24
Prognosebericht	Seite 25
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 27
Bilanz – Aktiva und Passiva	Seite 28
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 30
Anhang	Seite 31
Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.	Seite 38
Impressum	Seite 38

Titelbild: Kehl, Vogesenallee

Kehl, Vogesenallee

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

Baubeginn Kehl, Vogesenallee /
Blick vom Neubau auf Baugebiet „Schneeflären“

Liebe Mitglieder und Mieter, liebe Geschäftspartner,

in den letzten Monaten haben wir erlebt, wie schnell sich alles ändern kann. Die Corona-Pandemie hat unsere Welt in einen Ausnahmezustand versetzt. Das öffentliche Leben und große Teile der Wirtschaft mussten für einige Wochen fast vollständig heruntergefahren werden. Die Folgen sind derzeit noch nicht absehbar. Experten sprechen von einer tiefen Rezession für 2020, eine Erholung wird im nächsten Jahr erwartet.

Die Bundesregierung hat schnell und entschlossen gehandelt und das größte Konjunkturprogramm in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland auf den Weg gebracht. Neben den dringend notwendigen Krediten und Soforthilfen sind auch umfangreiche strukturelle Maßnahmen und Reformen notwendig, um der Wirtschaft und den Menschen Mut und Vertrauen für die Zukunft zu geben.

Bislang ist Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern gut durch die Krise gekommen. Wir haben gelernt, die neuen Hygiene- und Abstandsregeln konsequent einzuhalten, und können stolz sein auf unser gutes Gesundheitssystem. Das Corona-Virus wird unseren Alltag noch einige Zeit bestimmen, und deshalb gilt es weiter achtsam zu bleiben und uns und unsere Mitmenschen zu schützen.

Wir stehen vor großen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen, haben aber die Chance und auch die Kraft, gemeinsam gestärkt aus der Krise zu kommen. Mit Blick auf unsere mittelständisch geprägte Region mit soliden Strukturen und den überwiegend kleinen und mittleren Unternehmen schauen wir positiv und zuversichtlich nach vorne. Gerade sie gehen oft flexibler mit Veränderungen um, sind schneller und entwickeln kreative zukunftsfähige Lösungen. Welche Auswirkungen auf die Bau- und Wohnungswirtschaft zukommen, ist derzeit noch nicht absehbar. Bisher blieb unsere Branche verschont, die Auftragsbücher sind noch gut gefüllt. Die weitere Entwicklung hängt stark vom Verlauf und der Dauer der Krise sowie von ökonomischen und regulatorischen Rahmenbedingungen ab.

Alexander Huber und Siegbert Hauser

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden ist ein fester Teil unserer starken Wirtschaftsregion. Wir versorgen die Menschen in unserem Einzugsbereich zwischen Kehl, Achern, Offenburg, Lahr und Rust mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum. Wir sind für unsere Mitglieder und Mieter da, wenn sie uns brauchen, auch jetzt in diesen besonderen Zeiten. Sollte es coronabedingt zu Problemen kommen, werden wir gemeinsam Lösungen finden.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht geben wir Ihnen einen Überblick über das zurückliegende Jahr 2019 und unser gutes Ergebnis. Wir bedanken uns bei allen, die dazu beigetragen und sich zum Wohle unserer Genossenschaft und unserer Mitglieder eingesetzt haben. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und das gute Miteinander.

Das Wichtigste jedoch ist, dass es Ihnen und Ihrer Familie gut geht. Passen Sie gut aufeinander auf, bleiben Sie zuversichtlich und vor allem gesund!

Siegbert Hauser
Vorstandssprecher

Alexander Huber
Vorstand

Träume brauchen Räume

Neubau Kehl, Vogesenallee

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Wirtschaftliche Dynamik eher schwach, aber weiter aufwärts gerichtet

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

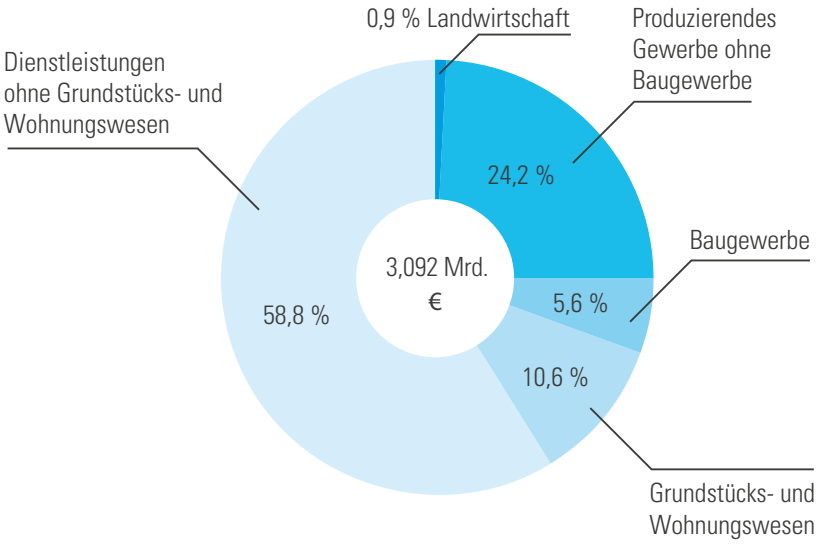
Auch 2020 wird die Binnennachfrage nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes wird im laufenden Jahr weiter zurückgehen, aber nicht mehr so stark wie im vergangenen Jahr. Auswirkungen des Brexits, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken. Die Institute rechnen für 2020 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1 %.

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politische Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %, insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedriges Wachstum aufzuweisen (1,8 %). Aber auch die Dynamik in den Schwellenländern kühlte sich spürbar ab.

Im Jahr 2020 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit 3,7 % kaum beleben. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft in etwa auf dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % (1980 – 2019).

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2019, 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 – 16.01.2020

Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern bis auf Litauen (+3,8 %) deutlich zurückgegangen. Dies hat zur Folge, dass sich der wirtschaftliche Aufholprozess nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 im Euroraum verlängern wird. Insbesondere der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Italien und Spanien wird sich verlangsamen. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutschland mit seiner Wachstumsrate von 0,6 % im Jahr 2019 wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Wirtschaft nur um 0,1 % zulegte. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 % ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,4 %

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagter Kapazitätsengpässe und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %.

Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück. Insbesondere die schwache Produktion in der Automobilindustrie, welche zusammen mit den Zulieferbranchen einer der größten Teilbereiche der Industrie ist, trug zu diesem Rückgang bei.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. 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 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2019 sehr robust – trotz gebremster Konjunktur

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen, und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonenpotenzial nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg – isoliert betrachtet – im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht 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) liegen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung im Jahr 2018 (Ausländ-

der und Deutsche) lag bei knapp 400.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2018 waren im Saldo sogar fast 468.000 pro Jahr nach Deutschland zugewandert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Achern, Hornisgrindestraße

Die Binnennachfrage treibt die Konjunktur

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor.

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %). Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit 2,7 % ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau.

Die Ausrüstungsinvestitionen – darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – entwickelten sich dagegen weniger dynamisch und stiegen nur um 0,4 %. Die schwache Industrieproduktion hatte einen deutlichen Abbau der Vorräte und Lager zur Folge, so dass die Bruttoanlageinvestitionen in ihrer Summe um 1,7 % zurückgingen.

In einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen konnte die deutsche Außenwirtschaft nur wenig zulegen. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9 % etwas stärker zu.

Die Wachstumsbeiträge der Verwendungsaggregate – vereinfacht ausgedrückt sind das gewichtete Veränderungsraten, die sich zur gesamten Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes von 0,6 % summieren – ergeben für 2019 das folgende Bild: Der Konsum insgesamt war mit einem Wachstumsbeitrag von gut 1,3 Prozentpunkten die treibende Kraft der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben hatten dabei mit 0,8 Prozentpunkten einen etwas größeren Anteil als die

Konsumausgaben des Staates mit 0,5 Prozentpunkten. Der Wachstumsbeitrag der Bruttoanlageinvestitionen lag bei gut 0,5 Prozentpunkten, während die negativen Vorratsveränderungen in die entgegengesetzte Richtung wirkten und das BIP-Wachstum um -0,9 Prozentpunkte bremsten. Die Exporte trugen gut 0,4 Prozentpunkte bei, während die Importe das BIP-Wachstum rechnerisch mit knapp -0,8 Prozentpunkten schmälerten.

Im Jahr 2020 wird sich nach Meinung der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute die gespaltene Konjunkturentwicklung in Deutschland fortsetzen: Während die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche sowie der Bauunternehmen weiter zunimmt, befindet sich das Verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Allerdings wird sich das Tempo des Produktionsrückgangs im Verarbeitenden Gewerbe im Laufe des Jahres 2020 deutlich verlangsamen. Diese Entwicklung hat bereits im dritten Quartal 2019 begonnen. Dennoch wird die deutsche Industrie auch 2020 erneut einen negativen Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt liefern.

Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage ist eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute nicht zu erwarten. So dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1,1 % wieder kräftiger steigen. Allerdings überzeichnet ein Kalendereffekt von 0,4 Prozentpunkten die eher verhaltene konjunkturelle Grunddynamik etwas. Die Auslastung der deutschen Wirtschaft dürfte also auch 2020 unterhalb des Produktionspotenzials liegen.

Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1 %). 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.

Im gewerblichen Bau machte sich die konjunkturelle Schwäche der Industrie bemerkbar. Insgesamt expandierte der gewerbliche Bau nur mit einer Rate von 2,8 %. Impulse kamen hier vor allem vom gewerblichen Tiefbau, der durch den Breitbandausbau sowie Investitionsprojekte der Deutschen Bahn angefeuert wurde.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden Euro. Die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde, und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. 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.

Im vierten Quartal 2019 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77% – drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal. Hier scheint sich ein allmählicher Kapazitätsaufbau auszuwirken. Im Bauhauptgewerbe hat sich der Auslastungsgrad noch stärker auf knapp 76% verringert, im Ausbaugewerbe liegt er dagegen bei 80%. Allerdings bleibt der Auslastungsgrad in der historischen Rückschau auf hohem Niveau: 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 eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Träume brauchen Räume

Offenburg, Ortenberger Straße

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,6 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 2,4 % etwas verhaltener ausfallen.

Wohnungsbaugenehmigungen verbleiben auf hohem Niveau

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den vorangegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich

liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiterauf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %).

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Wohnungen im Jahr 2019 davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen. 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.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen, aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

Für den bestehenden Wohnungsmangel 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 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2019 dürften 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen. So spiegeln sich der wachsende Bauüberhang in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe

Betriebsbereiche

Betriebsbereiche	2019 TEuro	2018 TEuro	Veränderungen TEuro
Hausbewirtschaftung	1.945,2	2.623,3	-678,1
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	333,4	316,2	17,2
Kapitaldienst	-7,5	-15,7	8,2
Summe	2.271, 1	2.923,8	-652,7
Verwaltungskosten	-2.357,3	-2.292,1	-65,2
Betriebsergebnis	**-86,2**	**631,7**	**-717,9**
Übrige Rechnung	943,1	-39,0	982,1
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	856,9	592,7	264,2
Steuern von Einkommen und Ertrag	-47,1	- 24,3	-22,8
Jahresüberschuss	**809,8**	**568,4**	**241,4**

wider. Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau stieg seit 2015 kontinuierlich und erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1997: So warten aktuell Aufträge im Wert von rund 10,3 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

Den Bauunternehmen fehlt auch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben des Bauhauptgewerbes 467.000 Menschen (Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen) beschäftigt. Das waren deutlich weniger als noch in den späten 1990er Jahren, als die Beschäftigtenzahlen mit mehr als 700.000 tätigen Menschen Rekordstände erreichten.

Baufertigstellungen steigen 2020 moderat auf etwa 308.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärts gerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit Langem fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen.

Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als auch 2020 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 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 leicht über 300.000 Personen etwas 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 2019 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.

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 2019 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag über 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 ein Drittel des sich rechnerisch ergebenden Fehlbestandes an Wohnungen als Nachholbedarf, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 320.000 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 2019 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 noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr sozialen Wohnungsbau übernehmen.

2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2019 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 sind mit ca. 2,55 Mio. Euro im Kalenderjahr deutlich gestiegen und wurden aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert. Zusätzlich wurden 491 TEuro an Modernisierungskosten aktiviert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2019 betrug 3.677,7 TEuro (Vorjahr 2.752,9 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 2019 nicht nachgefragt. Im Geschäftsfeld Immobilienvermittlung bzw. Maklertätigkeit konnte eine Eigentumswohnung in Seelbach 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 2018	30
Bauvorhaben 2019	0
Fertigstellungen in 2019	0
Modernisierungstätigkeit	
eigener Bestand	24

Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2019 für die Instandhaltung und Sanierung ihres Wohnungsbestandes 3,04 Mio. Euro investiert. Außerdem wurden in Kehl Erbpachtgrundstücke für 1,36 Mio. Euro von der Stadt Kehl gekauft. Zwei Mietshäuser in der Hornisgrindestraße 34 und 36 in Achern mit 8 Mietwohnungen wurden für 440 TEuro gekauft. Für den Neubau in Kehl sind im Kalenderjahr 2,56 Mio. Euro angefallen, insgesamt bereits 5,22 Mio. Euro.

Träume brauchen Räume

Kehl, Vogesenallee

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 Abnahme von Wohnungsleerständen. Im Jahr 2019 beläuft sich der Mietausfall auf rund 55.000 Euro gegenüber rund 65.000 Euro im Vorjahr. Das entspricht einer Quote von 0,84 % (Vorjahr 1,03 %) der Sollmieten.

Die monatliche Durchschnittsmiete im Dezember 2019 bei den Mietwohnungen betrug 6,01 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 5,81 Euro).

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

1.177	Mietwohnungen in 80 Häusern
479	Garagen
14	gewerbliche Einheiten

Vermögenslage und Kapitalstruktur

	TEuro	31.12.2019 %	TEuro	31.12.2018 %	Veränderungen TEuro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	62.186,4	95,0	58.093,3	95,0	4.093,1
Finanzanlagen	3,8	0,0	3,8	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	997,2	1,5	991,3	1,6	5,9
Unfertige Leistungen	1.667,5	2,5	1.593,1	2,6	74,4
Flüssige Mittel	518,1	0,8	361,8	0,6	156,3
Übriges Umlaufvermögen	106,2	0,2	112,8	0,2	-6,6
Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	24,8	0,0	-22,5
Gesamtvermögen	**65.481,5**	**100,0**	**61.180,9**	**100,0**	**4.300,6**

	TEuro	31.12.2019 %	TEuro	31.12.2018 %	Veränderungen TEuro
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	22.835,6	34,9	22.093,0	36,1	742,6
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	3.023,5	4,6	2.733,5	4,5	290,0
Übrige Rückstellungen	118,3	0,2	130,1	0,2	-11,8
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	35.725,4	54,5	32.629,3	53,4	3.096,1
Erhaltene Anzahlungen	2.010,7	3,1	1.861,9	3,0	148,8
Übrige Verbindlichkeiten	1.768,0	2,7	1.733,1	2,8	34,9
Gesamtkapital	**65.481,5**	**100,0**	**61.180,9**	**100,0**	**4.300,6**

Träume brauchen Räume

Neubau Kehl, Vogesenallee 5a und 5b

elektro schnurr

Zum eigenen Bestand der Genossenschaft gehören zum Bilanzstichtag 1.177 Wohnungen, 479 Garagen und Stellplätze sowie 14 gewerbliche Einheiten inklusive drei eigengenutzte Einheiten.

Verwaltungsbetreuung

Der Verwaltungsbestand betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr 1.020 Eigentumswohnungen in 52 Gemeinschaften und 103 Mietwohnungen Dritter. Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer") wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt.

Es wurden 56 Eigentümerversammlungen und 23 Beiratssitzungen 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	1.177	14
Dritte Eigentümer	1.123	0
Gesamt	**2.300**	**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	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 31.12.2019			**5.795**

Jahresabschluss 2019

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2019 beträgt in Aktiva und Passiva 65.481.464,51 Euro (Vorjahr 61.180.883,44 Euro) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.300.581,07 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 809.813,21 Euro (Vorjahr von 568.447,47 Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach 746.635,26 Euro Einstellung in die Ergebnisrücklage, auf 63.940,70 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (ca. 10 %)	81.635,26 €
Verbindliche Vorabzuweisung in die Freie Rücklage	332.500,00 €
Weitere Zuweisung in die Freie Rücklage vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung €	332.500,00 €
Dividende (4 %)	63.178,94 €
Vortrag auf neue Rechnung	761,76 €
Summe	810.575,96 €

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2019 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 2019 spiegelt sich in der Bilanz wider. Die Bilanzsumme beträgt knapp 65,5 Mio. Euro (Vorjahr 61,2 Mio. Euro).

Die Zugänge resultieren aus dem Kauf der Erbpachtgrundstücke in Kehl, dem Kauf der beiden Mietshäuser in Achern und den Neubauten in Kehl.

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 2019 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 34,9 % (Vorjahr 36,1 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 32,6 Mio. Euro auf 35,7 Mio. Euro um 3,1 Mio. Euro (Vorjahr 4,7 Mio. Euro) erhöht. Das resultiert aus der Neuvalutierung von Darlehen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die Finanzlage im Berichtsjahr 2019 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 valutierten Grundschulden und den nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien.

Ertragslage

Das Jahresergebnis 2019 hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 241 TEuro erhöht.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich in erster Linie durch höhere Mieterlöse (+461,0 TEuro). Gegenläufig wirkten sich gestiegene Instandhaltungskosten (+ 690,0 TEuro) und Abschreibungen auf Wohnbauten (200,0 TEuro) aus.

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung (259,5 TEuro) sowie dem Betrieb von Photovoltaikanlagen (75,2 TEuro) der Genossenschaft.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um 64 TEuro.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

4. Nachtragsbericht

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

5. Bauleistungen der Genossenschaft

Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

1.150	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 2.124 auf 2.113 reduziert. 110 Mitgliedschaften wurden neu hinzugewonnen, 121 Mitgliedschaften endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 7.078, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.640.175,21 Euro ausgewiesen.

Die Mitgliederversammlung hat unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien am 11. Juli 2019 in Achern stattgefunden.

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

Ehrungen und Impressionen
Mitgliederversammlung 2019

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 zwei 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. 2019 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 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 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 2019 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. 891 TEuro und für das Jahr 2021 erwarten wir ca. 872 TEuro. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Corona-Krise, erwarten wir schlechte Konjunkturperspektiven. Inwieweit sich dies auf den Wohnraum und das Vermietungsgeschäft auswirkt, bleibt abzuwarten. Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum sehen wir dennoch als gegeben an.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist im Ortenaukreis bzw. in Mittelbaden weiterhin hoch. Durch den permanenten Anstieg der Einwohnerzahlen und der damit verbundenen Bauaktivitäten, insbesondere in den Städten und Gemeinden Achern, Kehl, Offenburg, Lahr, Ettenheim und Rust, sehr hoch. Das Engagement vieler überregionaler, aber auch größerer regionaler Investoren und Wohnbauunternehmen ist aus diesem Grunde auch immer noch groß. Dies ist auch einer der Gründe, warum wir das Bauträgergeschäft eingestellt haben und uns auf den Bau von eigenen Mietwohnungen konzentrieren. Wir gehen mit dem Verzicht auf das Bauträgergeschäft kein Risiko ein, nutzen aber die Chancen für nachhaltiges Bauen in den eigenen Bestand und auf nachhaltige Mieterträge für attraktiven Wohnraum.

Für die geplante Geschäftsentwicklung sind entsprechende Eigenmittel und Kreditlinien vorhanden.

Die gute Auslastung am Arbeitsmarkt mit attraktiven Arbeitsplätzen war bis zum Beginn der Corona-Krise sehr gut. Wie sich diese Krise auf die einzelnen Wirtschaftszweige auswirkt, ist noch nicht abzusehen. Aber es wird sicherlich in einigen Bereichen einen enormen Einbruch geben. Dies könnte sich langfristig auch auf die Zahlungsmoral unserer Mieter auswirken. Die gute Einkommenssituation der vergangenen Jahre wird darunter leiden. Dies könnte auch auf die Nachfrage nach günstigeren Wohnungen Einfluss haben. Wie sich die Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden in unserem Geschäftsgebiet entwickeln, bleibt auch erst einmal abzuwarten.

Die durchwachsene Einkommenssituation wird sich auf die Zahlungsmoral der Mieter auswirken. Mit der sorgfältigen Auswahl bei der Neubelegung von Wohnungen können wir allerdings der Gefahr von Mietausfällen entgegenwirken. Forderungsausfällen wird durch ein effizientes Mahnwesen begegnet.

Mit einer Eigenkapitalquote von 34,9 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. Chancen, 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 ist das 1. Mietshaus mit 15 Wohnungen fertiggestellt und zum größten Teil schon vermietet, das 2. Gebäude, ebenfalls mit 15 Mietwohnungen, wird zu Beginn des 2. Halbjahres 2020 bezugsfertig.

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

Mit der im vergangenen Jahr abgegebenen Konzeptbewerbung in Rust beabsichtigen wir, im neu ausgewiesenen Baugebiet Ellenweg IV unseren Mietwohnungsbestand zu erhöhen. Die Entscheidung, ob wir Bauland für unsere eingereichte Konzeption zugeteilt bekommen, ist noch nicht getroffen.

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 immer 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.

Die Corona-Pandemie stellt uns vor große gesellschaftliche und wirtschaftliche Herausforderungen. Die Experten rechnen in diesem Jahr mit einer tiefen Rezession für den Euroraum. Welche Auswirkungen auf unsere Branche und unsere Baugenossenschaft zukommen, ist derzeit noch nicht absehbar. Die weitere Entwicklung muss kontinuierlich beobachtet werden. Der weitere Verlauf und die Dauer der Krise sowie ökonomische und regulatorische Rahmenbedingungen werden entscheidend sein.

Achern, 24. Juni 2020

Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

Siegbert Hauser Alexander Huber

Träume brauchen Räume

Offenburg, Fritscheneck

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2019 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 2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Der schriftliche Prüfungsbericht liegt vor und wird der Mitgliederversammlung am 2. Juli 2020 bekannt gegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wurde am 27. Mai 2020 und der Gesamtaufsichtsrat am 23. Juni 2020 durch den Prüfungsverband mündlich über die erfolgten Prüfungen und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2019 wird der Mitgliederversammlung vom Aufsichtsrat zur Genehmigung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung stimmt der Aufsichtsrat zu.

In der letzten Mitgliederversammlung am 11. Juli 2019 sind die Aufsichtsratsmandate der Herren Roland Hailer, Friesenheim, und Bernd Siefermann, Renchen, turnusgemäß abgelaufen. Ihre Wiederwahl war zulässig und wurde der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Die Verlängerung der Mandate um eine weitere Amtszeit erfolgte einstimmig.

In der Mitgliederversammlung 2020 laufen die Mandate von Dr. Christian Enders, Kehl, Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr, Heinz Panter, Baden-Baden, Claus Preiss, Kehl, und Hans-Peter Schendel, Kehl, 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 2020

Roland Hailer
Aufsichtsratsvorsitzender

Aktiva	Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.687,00	26.849,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.492.604,61		53.883.684,58
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	635.382,20		655.261,20
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83		19.643,83
4. Technische Anlagen	642.712,00		722.256,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.013,54		125.979,74
6. Anlagen im Bau	5.222.377,97		2.659.594,76
		62.173.734,15	58.066.420,11
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	3.800,00		3.800,00
		3.800,51	3.800,51
		62.190.221,66	58.097.069,62
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		3.607,12
3. Unfertige Leistungen	1.667.493,54		1.593.063,40
4. Andere Vorräte	51.876,97		44.416,54
		2.716.576,14	2.628.735,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.641,56		14.728,58
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	630,11		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	40.927,03		53.719,91
		54.198,70	68.448,49
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	377.959,80		234.579,00
Bausparguthaben	140.177,40		127.228,69
		518.137,20	361.807,69
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		1.930,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.330,81		22.892,07
		2.330,81	24.822,07
Bilanzsumme		**65.481.464,51**	**61.180.883,44**

Passiva

	Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
A. EIGENKAPITAL			
1. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	64.539,28		68.728,98
der verbleibenden Mitglieder	1.575.563,01		1.579.473,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen	72,92		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 52.376,99 Euro (Vorjahr 61.116,60 Euro)		1.640.175,21	1.648.202,38
2. Ergebnisrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklage	2.581.000,00		2.499.364,74
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt 81.635,26 Euro (Vorjahr 57.000,00 Euro)			
b) Bauerneuerungsrücklage	5.906.500,00		5.906.500,00
c) Andere Ergebnisrücklagen	12.644.000,00		11.979.000,00
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt 665.000,00 Euro (Vorjahr 453.000,00 Euro)		21.131.500,00	20.384.864,74
3. Bilanzgewinn			
a) Gewinnvortrag	762,75		1.503,20
b) Jahresüberschuss	809.813,21		568.447,47
c) Einstellung in Ergebnisrücklagen	-746.635,26		-510.000,00
		63.940,70	59.950,67
Eigenkapital gesamt		22.835.615,91	22.093.017,79
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.023.540,00		2.733.479,00
2. Steuerrückstellungen	28.500,00		24.260,00
3. Sonstige Rückstellungen	89.789,00		105.862,00
		3.141.829,00	2.863.601,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten	35.706.885,15		32.610.809,22
2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern	18.508,80		18.508,80
3. Erhaltene Anzahlungen	2.010.714,69		1.861.882,04
4. Vbdl. aus Vermietung	347.287,55		360.186,27
5. Vbdl. aus Betreuungstätigkeit	358,59		0,00
6. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen	1.350.301,44		370.553,48
7. Sonstige Verbindlichkeiten	69.963,38		1.002.324,84
davon aus Steuern 21.713,42 Euro (Vorjahr 963.353,74 Euro)		39.504.019,60	36.224.264,65
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 12.585,97 Euro (Vorjahr 1.947,76 Euro)			
Bilanzsumme		**65.481.464,51**	**61.180.883,44**

Gewinn- und Verlustrechnung

	Euro	2019 Euro	2018 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.298.563,53		7.802.283,00
b) aus Betreuungstätigkeit	303.929,12		288.373,56
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	162.589,42		175.589,80
		8.765.082,07	8.266.246,36
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		80.380,14	38.655,58
Andere Aktivierte Eigenleistungen		35.000,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.063.421,79	135.662,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufw. für Hausbewirtschaftung	4.002.772,98		3.244.900,19
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	5.952,16		3.749,57
		4.008.725,14	3.248.649,76
ROHERGEBNIS		5.935.158,86	5.191.914,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.407.075,08		1.399.013,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 347.917,68 Euro (Vorjahr 254.857,35 Euro)	601.297,51	2.008.372,59	502.971,18 1.901.984,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen		1.760.217,65	1.362.009,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		403.562,21	467.309,06
Erträge aus Ausleihungen u.a. Finanzanlagen		201,50	227,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		504,71	493,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		733.263,48	695.751,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag		47.145,92	24.309,46
ERGEBNIS NACH STEUERN		983.303,22	741.271,20
Sonstige Steuern		173.490,01	172.823,73
Jahresüberschuss		809.813,21	568.447,47
Gewinnvortrag		762,75	1.503,20
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-746.635,26	-510.000,00
Bilanzgewinn		**63.940,70**	**59.950,67**

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 der 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. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Zinsbindung abgeschrieben.

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 31.12.2019:	2,71% 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 361.620,00 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 Verbindlichkeitenspiegel.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Ausbuchung einer Steuerverbindlichkeit in Höhe von 931.096,00 Euro enthalten. Die Abgeltungssteuer auf das EK02 der früheren Tochtergesellschaft Familienheim Baden GmbH wurde antragsgemäß nicht veranlagt und ist zwischenzeitlich verjährt. Die Abschreibungen enthalten einen einmaligen Betrag von 199.320,00 Euro. In dieser Höhe war im Vorjahr Grunderwerbsteuer aus der Fusion mit der Wohnungsbaugenossenschaft Kehl eG angefallen und aktiviert worden. Da die Aufwendungen jedoch als Kosten der Verschmelzung und somit als Aufwand zu behandeln sind, erfolgte in 2019 die entsprechende Korrektur.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 85.685,00 Euro (Vorjahr 90.498,00 Euro) enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2019	2.124	7.133
Zugang 2019	110	333
Abgang 2019	121	388
Ende 2019	2.113	7.078

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 3.910,39 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	6,5
technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	6	3
	16	10,5

Zusätzlich wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg (Sprecher)
Alexander Huber, Renchen

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Roland Hailer, Offenburg (Vorsitzender)
Claus Preiss, Bühl (stellv. Vorsitzender)
Bernd Siefermann, 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 10 TEuro. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2039 und 2057.
Es bestehen Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen (Kosten bis Fertigstellung) in Höhe von ca. 1.078 TEuro und Abnahmeverpflichtungen bereits abgeschlossener Darlehensverträge in Höhe von 1.500 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 63.940,70 Euro unter Einbeziehung des Gewinnvortrages in Höhe von 762,75 Euro an die Mitglieder auszuschütten (4 % Dividende = 63.178,94 Euro) und 761,76 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Achern, 29. Mai 2020

gez. Hauser gez. Huber

Anlagespiegel 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand zum 01.01.2019 Euro	Zugänge* Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.2019 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	0,00	0,00	166.788,18
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**166.788,18**	**0,00**	**0,00**	**166.788,18**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.476.766,56	3.183.732,91	0,00	77.660.499,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten *)	1.951.998,50	0,00	0,00	1.951.998,50
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83	0,00	0,00	19.643,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.590.565,69	0,00	0,00	1.590.565,69
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	546.573,18	106.853,57	80.787,32	572.639,43
6. Anlagen im Bau	2.659.594,76	2.562.783,21	0,00	5.222.377,97
Summe Sachanlagen	81.245.142,52	5.853.369,69	80.787,32	87.017.724,89
Summe Immat. VG + Sachanlagen	81.411.930,70	5.853.369,69	80.787,32	87.184.513,07
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	0,51	0,00	0,00	0,51
2. Andere Finanzanlagen	3.800,00	0,00	0,00	3.800,00
Summe Finanzanlagen	3.800,51	0,00	0,00	3.800,51
Anlagevermögen gesamt	81.415.731,21	5.853.369,69	80.787,32	87.188.313,58

*) 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.

Kehl, Vogesenallee

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2019 (kumuliert) Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.19 (kumuliert) Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
	139.939,18	14.162,00	0,00	154.101,18	12.687,00	26.849,00
	139.939,18	**14.162,00**	**0,00**	**154.101,18**	**12.687,00**	**26.849,00**
	20.593.081,98	1.574.812,88	0,00	22.167.894,86	55.492.604,61	53.883.684,58
	1.296.737,30	19.879,00	0,00	1.316.616,30	635.382,20	655.261,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.643,83	19.643,83
	868.309,69	79.544,00	0,00	947.853,69	642.712,00	722.256,00
	420.593,44	71.819,77	80.787,32	411.625,89	161.013,54	125.979,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.222.377,97	2.659.594,76
	23.178.722,41	1.746.055,65	80.787,32	24.843.990,74	62.173.734,15	58.066.420,11
	23.318.661,59	1.760.217,65	80.787,32	24.998.091,92	62.186.421,15	58.093.269,11
	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
	23.318.661,59	1.760.217,65	80.787,32	24.998.091,92	62.190.221,66	58.097.069,62

Träume brauchen Räume

Träume brauchen Räume

Kehl, Vogesenallee

Verbindlichkeitenspiegel 2019

	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	35.706.885,15	3.636.127,23	8.334.042,89	23.736.715,03	35.706.885,15	GPR
Vorjahr	*32.610.809,22*	*2.579.127,52*	*9.186.358,16*	*20.845.323,54*		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.508,80	18.508,80	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*18.508,80*	*18.508,80*				
Erhaltene Anzahlungen	2.010.714,69	2.010.714,69	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*1.861.882,04*	*1.861.882,04*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	347.287,55	347.287,55	0,00	0,00	317.881,92	BÜ
Vorjahr	*360.186,27*	*360.186,27*				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	358,59	358,59	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*0,00*	*0,00*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.350.301,44	1.350.301,44	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*370.553,48*	*370.553,48*				
Sonstige Verbindlichkeiten	69.963,38	69.963,38	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*1.002.324,84*	*1.002.324,84*				
Gesamtbetrag	39.504.019,60	7.433.261,68	8.334.042,89	23.736.715,03	36.024.767,07	
Vorjahr	*36.224.264,65*	*6.192.582,95*	*9.186.358,16*	*20.845.323,54*		

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; Michael Bode, Lahr
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