



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

Geschäftsbericht 2017



Träume brauchen Räume



Inhalt

Bericht des Vorstandes	Seite 4	Bericht des Aufsichtsrates	Seite 27
Allgemeine wirtschaftliche Lage	Seite 8	Bilanz – Aktiva und Passiva	Seite 28
Bericht über die Lage der Genossenschaft	Seite 14	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 30
Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	Seite 17	Anhang	Seite 31
Nachtragsbericht	Seite 21	Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.	Seite 38
Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften, Mitglieder/Mitgliederversammlung	Seite 21	Impressum	
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 22		
Prognosebericht	Seite 23		

Titelbild: Lahr, Am GoetheBrunnen



Träume brauchen Räume

Wir planen und bauen.

Wir vermieten.

Wir kaufen, verkaufen und vermitteln.

Wir verwalten und betreuen.

Wir sanieren, modernisieren und renovieren.

Bericht des Vorstandes

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

die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und insbesondere für uns als Baugenossenschaft liegen unverändert in der nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Studien bestätigen, dass sich die Nachfrage nach neuen Wohnungen bis zum Jahr 2030 weiter auf hohem Niveau bewegen wird. Trotz der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung werden die privaten Haushalte in Baden-Württemberg bis 2025 zunehmen. Individuellere Wünsche an die Wohnqualität und der Ersatz nicht mehr marktgerechter Wohnungen sind weitere Gründe für das hohe Nachfragepotenzial.

Wir tragen diesem Bedarf Rechnung und haben vorausschauend investiert. Bis 2019 wird der Neubau von insgesamt 120 neuen Mietwohnungen abgeschlossen sein. Unser eigener Mietwohnungsbestand erhöht sich damit auf insgesamt 1.114 Mietwohnungen.

Unsere Baugenossenschaft bietet attraktive Wohnungen in guter Lage, und so stärken wir auch die Infrastruktur und die Attraktivität unserer heimischen Region.

Mit Blick auf künftige Bauvorhaben suchen wir weiterhin nach Grundstücken in guter Lage. Allerdings sind die Angebote aufgrund der derzeitigen Situation am Immobilienmarkt oft völlig überzogen. Solange die Grundstückspreise auf so hohem Niveau bleiben, werden wir uns eher zurückhalten.

Zu unserem Leistungsspektrum gehören neben der Neubautätigkeit und Vermietung auch die Verwaltung und Betreuung von Eigentumswohnungen. Aktuell betreuen wir rund 1.100 Wohnungen für Dritte.

Potenziale sehen wir in der Maklertätigkeit. Wir kaufen, verkaufen und vermitteln Immobilien aller Art. Außerdem sind wir nach wie vor an größeren Wohngebäuden interessiert, die wir sanieren und modernisieren können.

Die Vermietung bleibt unser Kerngeschäft

Wir investieren kontinuierlich in unsere Wohnungen, um den Mietern eine gute Wohnqualität zu bieten. So modernisieren wir zurzeit gerade in Offenburg, Fritscheneck, und in Kehl, Robert-Schuman-Straße.



Alexander Huber und Siegbert Hauser

In unserem zurzeit größten **Bauprojekt in Lahr, „Am GoetheBrunnen“** mit insgesamt **54 Mietwohnungen** in fünf Häusern, konnten im April und Mai 2018 Haus 1 und Haus 2 nach einigen Verzögerungen bezogen werden. Das Interesse an den Wohnungen ist groß. Voraussichtlich bis Ende des 3. Quartals 2018 werden auch die weiteren drei Häuser vermietet sein.

In **Rust** haben wir im Februar und April 2018 **achtzehn Neubauwohnungen** an zwei Generalmieter übergeben. In **Offenburg** konnten zur Jahresmitte 2017 **sieben neue Wohnungen** bezogen werden.

In **Kehl** entstehen **30 Mietwohnungen** in zwei Wohnhäusern. Die Erschließungsstraße wurde im Mai 2018 fertiggestellt, mit den Erdarbeiten wurde begonnen, sodass die Rohbauarbeiten gleich im Anschluss beginnen können. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.

Investiert haben wir auch in die räumliche und technische Ausstattung unserer Geschäftsstellen. In Lahr wurde der Eingangsbereich aufgewertet, in Achern werden die sanitären Anlagen modernisiert. Unsere Geschäftsstelle Lahr und unser Hausmeisterbüro in Kehl sind inzwischen mit der EDV in Achern verbunden, sodass die digitalen Mieterakten von jedem Standort bearbeitet werden können.

Auch bei unserer Baugenossenschaft nutzen wir die Chancen der Digitalisierung, um den Mitarbeitern ihre Tätigkeit zu erleichtern und Prozesse effizienter zu gestalten. Die neuen Technologien und vernetzte Lösungen, bekannt als „Smart Home“ werden in den kommenden Jahren immer mehr an Bedeutung gewinnen. Insbesondere mit Blick auf den Wunsch der Menschen, möglichst bis ins hohe Alter in ihrer Wohnung und im gewohnten Umfeld bleiben zu können, sind neue Lösungen gefragt.

Sie sehen, in der Wohnungswirtschaft bleibt es spannend. Detaillierte Informationen erhalten Sie mit unserem Geschäftsbericht.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Ihre Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden eG

Achern, im Juni 2018

Siegbert Hauser
Vorstandssprecher

Alexander Huber
Vorstand







1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutsche Wirtschaft wächst auch 2017 kräftig

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2% zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3% lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch, und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

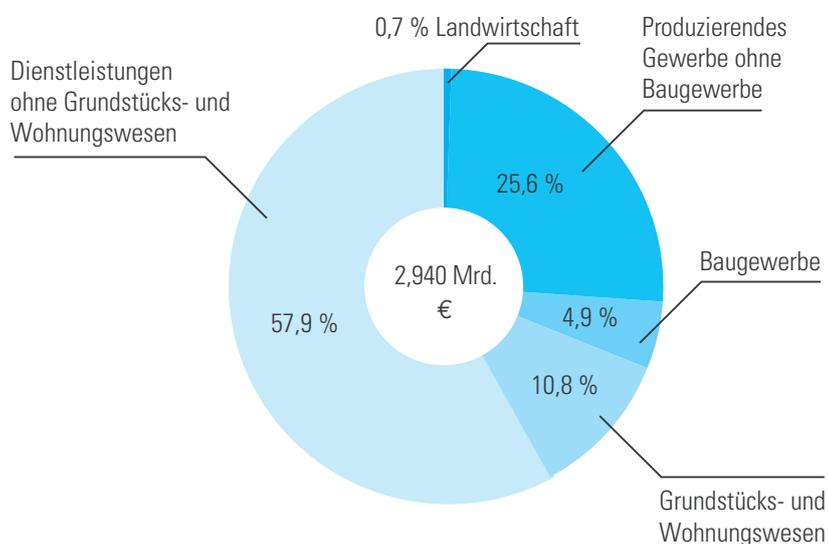
Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2%. Dieses kräftige Expansionstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019

erwartet. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken hat im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China ebenso aus wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexits eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China scheint zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen. Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum, auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2% gesunken war. Mit 2,4% war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Trotz des beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschafts-

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2017, nominal



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

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader – 18.01.2018

forschungsinstitute in Deutschland zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen. Allein der statistische Überhang aus der überaus dynamischen Entwicklung der zweiten Jahreshälfte 2017 liegt bei 1 %. Sollte die deutsche Wirtschaft in den vier Quartalen 2018 also überraschenderweise nicht mehr wachsen, läge die Jahresdurchschnittsrate des BIP-Zuwachses dennoch bei 1 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister erzielten lediglich das Vorjahresergebnis. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit +3,9 % sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit +2,9 %.

Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit +2,5 % zu, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Wesentlich getragen wurde dieser Anstieg vom exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, in dem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,7 % höher war als ein Jahr zuvor. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu. Deutliche Zunahmen gab es daneben auch bei den Unternehmensdienstleistern mit einer Wachstumsrate von 2,5 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden Euro. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Erwerbstätigkeit steigt im zwölften Jahr in Folge an – Zuwanderung sinkt weiter

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2017 um 300.000 Personen schrumpfen lassen. Für das Jahr 2018 ist nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografieeffekt von -320.000 Erwerbspersonen zu erwarten.

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

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 498.000 Personen beziffert. Sie liegt damit leicht unter der Nettozuwanderung des Jahres 2014. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hatte sich die Nettozuwanderung 2016 mehr als halbiert. Nach ersten groben Berechnungen für 2017 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 450.000 Personen aus.



Immer weniger schutzsuchenden Flüchtlingen gelingt es, Deutschland zu erreichen. Im Jahr 2017 wurden 186.644 Flüchtlinge in Deutschland registriert und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. 2016 waren noch ca. 280.000 und im Jahr 2015 noch ca. 890.000 schutzsuchende Menschen nach Deutschland gekommen.

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hat im Jahr 2017 über die Anträge von 603.428 Personen entschieden (2016: 695.733 Entscheidungen). Damit konnte die

Wachstumsimpulse kamen 2017 vom Konsum und den Investitionen, vor allem im Wohnungsbau

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmachen (72 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachs-



Anzahl der anhängigen Asylverfahren im Jahr 2017 mit 68.245 wieder auf den niedrigen Stand von etwa Mitte 2013 zurückgeführt werden. Ende Dezember 2016 hatte die Zahl der anhängigen Asylverfahren noch bei 433.719 gelegen.

Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

tumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+3%). Zu den Bruttoanlageinvestitionen gehören zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden 2017 preisbereinigt 3,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen ebenfalls um 3,5 % über dem Vorjahresniveau.

Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

Wohnungsbau treibende Kraft für Investitionen

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6%. Rund 322 Milliarden Euro wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1% fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1% hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von +1,8% deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Die deutschen Ausfuhren konnten im Jahresdurchschnitt 2017 weiter zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7% höher als im Vorjahr. Die Importe legten im gleichen Zeitraum zwar noch etwas stärker zu, blieben aber in absoluten Zahlen unter dem Wert der Exporte. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten (1.543 Milliarden Euro) und Importen (1.294 Milliarden Euro), trug rein rechnerisch 0,2 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei.

Im Zuge des derzeit kräftigen weltweiten Aufschwungs dürfte sich die Wertschöpfung in der Industrie nach Urteil der Institute auch 2018 sehr positiv entwickeln. Der private Verbrauch wird durch den leichten Preisauftrieb etwas gedämpft, ist aber abgeschwächt weiterhin nach oben gerichtet. Bei den Ausrüstungsinvestitionen werden die Unternehmen ihre bisherige Zurückhaltung 2018 ablegen, während die Bauinvestitionen eher verhalten wachsen. Dies liegt aber vor allem am öffentlichen Bau. Für die Wohnungsbauinvestitionen schätzen die Institute in 2018 eine erneute Zunahme um 3%. Gute Aussichten werden auch der Exportwirtschaft bescheinigt. Sie könnte so stark zulegen wie seit sechs Jahren nicht mehr.

Abschwächung der Zuwächse beim Wohnungsneubau – Verlagerung der Investitionsdynamik in die Bestandserhaltung

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6% und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1%, während die Nichtwohnbauten lediglich

um 1,8% zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei wie im Vorjahr dynamischer (2,7%) als der gewerbliche Bau (1,4%). Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz des breiten Aufschwungs auch in Betriebsgebäude zu investieren. Bei den Kommunen macht sich positiv bemerkbar, dass sich deren Haushaltslage durch höhere Steuereinnahmen weiter verbessert hat. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10% des Bruttoinlandsprodukts.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden Euro. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte sich diese Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung von teilweise mehr als zehn Prozent werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.

Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), welches in seiner Bauvolumenrechnung auf Basis der Umsatzsteuerstatistik ex-post eine Differenzierung der Bauinvestitionen nach Neubau und Bestandsinvestitionen vornimmt, wird die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2018 mit 8% und weiteren 4% im Jahr 2019 vorausgeschätzt. 2017 hatte der entsprechende Zuwachs noch 14% betragen.

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten. Dafür spricht auch die weiterhin rege Zahl von Transaktionen auf dem Markt für gebrauchte Immobilien, die sich bisher noch nicht in stärkeren Zuwächsen bei den Bestandsinvestitionen bemerkbar gemacht haben.

Deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen in 2017 – kaum Zuwachs im Jahr 2018 erwartet

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf





den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.

Weiterhin ging im Jahr 2017 die Bautätigkeit durch Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Genehmigung von Wohnheimen deutlich zurück. Letztere waren im Zuge der Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 stark gestiegen. Im Jahr 2017 wurden allein 5.000 weniger Wohnheimeinheiten als 2016 genehmigt.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2%) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2%). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sechs Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Denn allmählich fallen wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2018 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

Fertigstellungen steigen weiter an –
liegen aber nach wie vor unter dem Bedarf

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15%. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaues getragen werden.



Betriebsbereiche

Betriebsbereiche	2017 TEuro	2016 TEuro	Veränderungen TEuro
Hausbewirtschaftung	2.402,8	2.383,1	19,7
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	339,2	352,7	-13,5
Kapitaldienst	-12,3	-17,2	4,9
Summe	2.729,7	2.718,6	11,1
Verwaltungskosten	-2.136,9	-1.880,1	-256,8
Betriebsergebnis	592,8	838,5	-245,7
Übrige Rechnung	107,3	-121,4	228,7
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	700,1	717,1	-17,0
Steuern von Einkommen und Ertrag	-23,1	-28,7	5,6
Jahresüberschuss	677,0	688,4	-11,4



In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 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 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

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

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen. Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit 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 auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau übernehmen.

2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Auch im Geschäftsjahr 2017 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt. Mit der schon seit Jahren verfolgten Zielsetzung, nämlich der Weiterführung des zukunftsorientierten, nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms, sichert die Genossenschaft die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung ihres eigenen Wohnungsbestandes. Für die Mieter bedeutet dies, sie erhalten attraktive und zeitgemäße Wohnungen.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen werden mit ca. 1,9 Mio. Euro pro Kalenderjahr auf gleichbleibendem Niveau weitergeführt und aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2017 betrug 3.309,0 TEuro (Vorjahr 3.494,4 TEuro).

Weitere Geschäftsfelder sind, neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes, die Bau- und Verkaufstätigkeit sowie die Planung und technische Betreuung privater Bauvorhaben. Auch die Vermittlung von Immobilien gehört dazu.

Neubau, Verkauf, Vermittlung

In Seelbach-Wittelbach konnte ein Ende 2015 fertiggestelltes Reihenendhaus aus dem Umlaufvermögen verkauft werden. Außerdem wurde ein Reihenmittelhaus aus dem Anlagevermögen verkauft. Für eine in früheren Jahren durchgeführte Erschließungsmaßnahme in Schwanau-Nonnenweier wurden der Genossenschaft aufgelaufene Kosten in Höhe von 26,3 TEuro erstattet.

Das Dienstleistungsangebot „Baubetreuung“ wurde auch im Geschäftsjahr 2017 nicht nachgefragt.

Im Geschäftsfeld Immobilienvermittlung bzw. Makler-tätigkeit konnte eine Eigentumswohnung in Renchen vermittelt werden.

Der Baulandvorrat wird unverändert mit einem Buchwert von 987.648,51 Euro ausgewiesen.

Bau- und Modernisierungstätigkeit

Bautätigkeit	Wohneinheiten
Überhang 2016	0
Bauvorhaben 2017	0
davon Fertigstellungen in 2017	0
Modernisierungstätigkeit	
eigener Bestand	16

Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2017 für die Instandhaltung und Sanierung ihres Wohnungsbestandes 1,9 Mio. Euro investiert. Ein Neubau mit sieben Mietwohnungen in Offenburg, Brachfeldstraße 31, konnte zum 1.7.2017 bezogen werden. Dafür sind bis zum Bilanzstichtag 1,5 Mio. Euro angefallen.

Für neue im Bau befindliche Mietshäuser sind in Lahr 3.404 TEuro und in Rust 2.460 TEuro angefallen. Als Bauvorbereitungskosten für eine geplante Neubaumaßnahme in Kehl wurden 140 TEuro aufgewendet.

Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen war wiederum gut. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor groß. Die Wohnungsleerstände (0,4%) sind gegenüber dem Vorjahr (0,8%) erneut gesunken. Im Jahr 2017 beläuft sich der Mietausfall auf rund 24.500 Euro gegenüber rund 59.000 Euro im Vorjahr. Das entspricht einer Quote von 0,45% (Vorjahr 1,11%) der Sollmieten.

Die monatliche Durchschnittsmiete im Dezember 2017 bei den Mietwohnungen betrug 5,65 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 5,60 Euro).

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

1.012	Mietwohnungen in 63 Häusern
350	Garagen
13	gewerbliche Einheiten

Zum eigenen Bestand der Genossenschaft gehören zum Bilanzstichtag 1.012 Wohnungen, 350 Garagen sowie 13 gewerbliche Einheiten inklusive zwei eigen-genutzte Einheiten.

Verwaltungsbetreuung

Der Verwaltungsbestand betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr 1.008 Eigentumswohnungen in 51 Gemeinschaften und 86 Mietwohnungen Dritter.

Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt. Es wurden 58 Eigentümerversammlungen und 24 Beirats-sitzungen durchgeführt. Die Abrechnungen für die entsprechenden Wirtschaftseinheiten Dritter wurden termin-gerecht abgewickelt. Die Verwaltervergütungen wurden regelmäßig geprüft und dem Marktniveau angepasst.

Verwaltungsbestand

Eigentümer	Verwaltungseinheiten	
	Wohnungen	Gewerbliche
Genossenschaft	1.012	13
Dritte Eigentümer	1.094	0
Gesamt	2.106	13





Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	51.779,1	95,0	45.755,5	93,8	6.023,6
Finanzanlagen	3,6	0,0	3,6	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	991,3	1,8	1.285,0	2,6	-293,7
Unfertige Leistungen	1.453,4	2,7	1.465,9	3,0	-12,5
Flüssige Mittel	139,5	0,3	144,3	0,3	-4,8
Übriges Umlaufvermögen	117,2	0,2	124,1	0,3	-6,9
Rechnungsabgrenzungsposten	8,0	0,0	10,3	0,0	-2,3
Gesamtvermögen	54.492,1	100,0	48.788,7	100,0	5.703,4

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	20.446,1	37,5	19.802,8	40,6	643,3
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	2.522,0	4,6	2.300,9	4,7	221,1
Übrige Rückstellungen	87,7	0,2	76,5	0,2	11,2
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.901,1	51,2	23.396,1	47,9	4.505,0
Erhaltene Anzahlungen	1.639,6	3,0	1.602,1	3,3	37,5
Übrige Verbindlichkeiten	1.895,6	3,5	1.610,3	3,3	285,3
Gesamtkapital	54.492,1	100,0	48.788,7	100,0	5.703,4

3. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet, die Ansätze des Anlage- und Umlaufvermögens in der Bilanz gemäß den gesetzlichen Vorschriften bewertet und ausgewogen finanziert.

Jahresabschluss 2017

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2017 beträgt in Aktiva und Passiva 54.492.123,15 Euro (Vorjahr 48.788.702,81 Euro) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 5.703.420,34 Euro.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 676.980,48 Euro (Vorjahr 688.401,30 Euro). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach 624.000,00 Euro Einstellung in die Ergebnisrücklage, auf 53.496,92 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2017 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	
mind. 10 % aus dem Jahresüberschuss	68.000,00 €
Einstellung in die freien Rücklagen	556.000,00 €
Ausschüttung an die Mitglieder 4%	52.808,58 €
Gewinnvortrag auf 2018	688,34 €



Träume brauchen Räume





Hier entstehen 30 neue Mietwohnungen in zwei Wohnhäusern, voraussichtliche Fertigstellung Ende 2019.

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	74
Friesenheim	75	Sasbach	297
Gengenbach	6	Sasbachwalden	14
Hohberg-Niederschopfheim	1	Schuttertal	34
Kappel-Grafenhausen	5	Schutterwald	4
Kappelrodeck	130	Schwanau	9
Kehl	638	Seebach	14
Kippenheim	15	Seelbach	270
Lahr	565	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 31.12.2017			5.723

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der erzielte Gewinn dient vor allem der Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Rücklagen. 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 2017 spiegelt sich in der Bilanz wider. Die Bilanzsumme beträgt knapp 54,5 Mio. Euro (Vorjahr 48,8 Mio. Euro). Die Zugänge resultieren aus Investitionen in das Anlagevermögen. Insbesondere die Anlagen im Bau sind durch aktuelle Neubauvorhaben in Lahr und Rust um ca. 5,2 Mio. Euro gestiegen.

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 2017 beträgt rund 95,0 % (Vorjahr 93,8 %). 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 37,5 % (Vorjahr 40,6 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 23,4 Mio. Euro auf 27,9 Mio. Euro (4,5 Mio. Euro) erhöht. Dies resultiert aus der Neuvaluierung von Darlehen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die Finanzlage im Berichtsjahr 2017 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 2017 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11 TEuro€ vermindert. Der Deckungsbeitrag aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen mit 28,5 TEuro€ (Vorjahr 23,0 TEuro€), der verwaltungsmäßigen Betreuung mit 283,7 TEuro€ (Vorjahr 267,2 TEuro€) und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich ein Deckungsbeitrag von 2.403 TEuro€ (Vorjahr 2.383 TEuro€).

Die Personalaufwendungen sind insbesondere durch die höheren Aufwendungen für die Altersversorgung (+258 TEuro€) gestiegen. Im Vorjahr wirkte sich der Sonder-effekt bei der Veränderung des langfristigen Durchschnittszinses aus.

Dagegen reduzierten sich die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen insbesondere durch Wegfall der außerordentlichen Aufwendungen für die Dotierung der Pensionsrückstellungen (- 163 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.



Die langjährigen Mitglieder wurden bei der Mitgliederversammlung im Juli 2017 geehrt.

5. Bauleistungen der Genossenschaft

Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

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

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

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

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr von 1.898 auf 1.879 verringert. 87 Mitgliedschaften wurden neu begründet, 106 endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 5.869, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.399.639,50 Euro ausgewiesen.

Die Mitgliederversammlung hat unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien am 20. Juli 2017 in Achern stattgefunden.

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

Aufsichtsrat

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

In der Besetzung des Aufsichtsrates gab es im Berichtsjahr keine Veränderungen. 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. 2017 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Siegbert Hauser, Offenburg, und Alexander Huber, Renchen, an.

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

15 kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
(davon 8 Teilzeitkräfte)
2 technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
7 Hausmeister / Handwerker
2 Reinigungskräfte
1 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 2017 war unsere Genossenschaft Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinigungen:

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

7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für das Jahr 2018 sehen wir eine positive Geschäfts- und Ertragsentwicklung. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Konjunkturperspektiven erwarten wir eine anhaltende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum.

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

Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft zum Gesamtbetriebsergebnis befindet sich leider auf keinem zufriedenstellenden Niveau. Es fehlt zum einen an geeigneten und bezahlbaren Grundstücken, die baureif bzw. nachgefragt werden, und zum anderen sind die Baukosten sehr hoch. Die hohen Gestehungskosten nähern sich zusammen mit den hohen Grundstückspreisen fast dem zu

erzielenden Verkaufspreis. Dabei sind aber weder die Vertriebskosten, ein Risikozuschlag oder der Gewinnanteil eingerechnet. Für unsere Genossenschaft ist damit ein Risiko verbunden, das wir nicht eingehen werden. Eine Investition ohne Ertrag ist nicht darstellbar. Die Vielzahl der regionalen und überregionalen Mitbewerber gestaltet das Bauträgergeschäft künftig noch schwieriger.

Mit einer Eigenkapitalquote von 37,5 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 Schwerpunkt auf das Vermietungsgeschäft beibehalten und die Chancen am Wohnungsmarkt in Bezug auf Bestandsverkäufe und ggf. auf das Bauträgergeschäft nutzen.

Mit dem Bau von insgesamt 72 neuen Mietwohnungen wollen wir unseren Bestand an attraktiven Wohnungen in guter Lage ausbauen: Es entstehen zwei neue Miethäuser in Rust mit insgesamt 18 Wohneinheiten und in einem Objekt mit fünf Hauseingängen insgesamt 54 Mieteinheiten in Lahr. Mit den geplanten 30 Mieteinheiten

in Kehl werden wir den Bestand um knapp 100 neue Mieteinheiten in den nächsten zwei Jahren erhöhen.

Die IHK Südlicher Oberrhein hat erneut mehr als 1.000 Unternehmen um Auskunft über ihre derzeitige Geschäftslage und ihre Einschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung gebeten. Die Ergebnisse der Konjunkturumfrage zum Frühsommer 2017 präsentierte die IHK im Rahmen einer Pressekonferenz.

Die Wirtschaft am südlichen Oberrhein bleibt auf Kurs: Nachdem es im Laufe der vergangenen Jahre bereits mehrmals neue Rekorde in der Bewertung der Geschäftslage gab, stieg der Index der Geschäftslage nun nochmals um drei Punkte an – auf einen neuen Höchstwert von 53 Punkten. „Zu keinem Zeitpunkt seit der Wiedervereinigung haben unsere Unternehmen ihre eigene Lage besser als heute bewertet“, erklärte der IHK-Präsident. Hauptgründe dafür macht er in der Industrie und Bauwirtschaft aus; in beiden Branchen herrscht ein sehr gutes Geschäftsklima. „In der Bauwirtschaft bezeichnet nicht ein einziger befragter Betrieb seine Lage als schlecht.“ Stützpfiler für die Binnenkonjunktur sieht der IHK-Präsident in den steigenden Reallöhnen sowie in den Investitionen des Staates. „Und auch das Ausland liefert Impulse.“ In der Eurozone, in die mehr als ein Drittel der deutschen Exporte gehen, lag das Wirtschaftswachstum in den vergangenen zwei Jahren bei 2,2 und 1,9 Prozent. Das Weltwirtschaftswachstum lag 2016 bei 3,1 Prozent. Für das laufende Jahr prognostiziert die Weltbank sogar 2,7 Prozent.

Trotz der sehr guten aktuellen Lage: Der Ausblick der Unternehmen bleibt wie schon zuletzt von Vorsicht geprägt. „Handelsschranken könnten für uns mittel- bis langfristig zum Problem werden“, blickt der IHK-Präsident in die Zukunft. Ein weiteres großes Problem: der Fachkräftemangel. „In der aktuellen Umfrage haben 60 Prozent der Unternehmen – und damit so viele wie nie zuvor – angegeben, dass der Fachkräftemangel für sie ein wirtschaftlicher Risikofaktor ist.“ Beim Blick in die Branchen zeigen sich deutliche Unterschiede. Während es in Industrie und Bauwirtschaft ausgezeichnet läuft und sich im Hotel- und Gastgewerbe der Index der Geschäftslage auf hohem Niveau stabilisiert hat, fällt dieser bei den Dienstleistern zum vierten Mal in Folge moderat ab. Auch beim Handel ging es ebenfalls zum vierten Mal hintereinander leicht abwärts. Einen Anlass

zur Sorge geben die Umfrageergebnisse aber dennoch nicht: In keiner der Branchen beträgt der Anteil der unzufriedenen Unternehmen mehr als sechs Prozent.

Mit 102 neuen Mietwohnungen (72 im Jahr 2018 und 30 bis Ende 2019) kommen wir der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in verstärktem Maße nach.

Mit einer in Aussicht gestellten Fusion im Jahr 2018 mit der Wohnbaugenossenschaft Kehl e.G. kämen nochmals 85 Mietwohnungen hinzu. Innerhalb kurzer Zeit würde der Bestand an Mietwohnungen (100 Neubau- und über 80 Bestandswohnungen) um 20 Prozent auf dann insgesamt 1.200 Wohnungen ansteigen.

Für unsere Baugenossenschaft bleibt die Neubautätigkeit, derzeit verstärkt im Mietwohnungsbau, weiterhin wichtig. Beim Bauträgergeschäft müssen wir abwarten, wie sich der Markt entwickelt. Momentan sind hier keine Erlöse zu erzielen, ohne ein hohes Risiko einzugehen. Wir berücksichtigen weiterhin die unterschiedlichen Ansprüche und Wohnwünsche der verschiedenen Zielgruppen. Eine gute und zentrale Lage der Wohnungen ist dabei ein wichtiges Kriterium.

Mit den zuletzt gebauten Objekten in Offenburg und Ettenheim und den im Bau befindlichen Objekten in guter Wohnlage in Rust und Lahr sowie den Planungen in Kehl stellt sich die Genossenschaft den Anforderungen des Mietermarktes.

Für weitere Neubauvorhaben, insbesondere im Geschosswohnungsbau, suchen wir weiterhin geeignete und bezahlbare Grundstücke. Das Bauträgergeschäft leidet unter fehlenden Grundstücken zu fairen Preisen und den hohen Gestehungskosten. Beides zusammen lassen die Gewinnerwartungen schrumpfen, weil in gleichem Maße steigende Verkaufspreise nicht realistisch sind.

In der Immobilienvermittlung bleiben wir weiterhin tätig und verstärken unsere Aktivitäten durch die Kontakte zu den Eigentümern, für die wir als Verwalter tätig sind. Nach wie vor gibt es einen Mangel an guten Objekten bzw. Gebrauchtimmobilien. Dem steht eine Vielzahl an Maklern gegenüber, die an diesem Geschäft teilhaben wollen.

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 fachlich gut geschultes und motiviertes Personal.

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

Für 2018 rechnen wir mit keinen Umsätzen aus dem Bauträgergeschäft, allerdings mit höheren Zinsaufwendungen durch die verstärkte Bautätigkeit im Mietwohnungsbau. Das hat zur Folge, dass das Jahresergebnis und auch die Eigenkapitalquote zurückgehen werden. In der Zukunft werden sich diese Faktoren allerdings wieder umkehren und der Genossenschaft stabile Erträge zuführen.

Wir erwarten in 2018 einen Jahresüberschuss von ca. 500 TEuro. Die Eigenkapitalquote wird aufgrund neuer Darlehensvaluierungen weiter zurückgehen, jedoch nicht unter 30 % sinken.

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

Achern, 19. Februar 2018

Baugenossenschaft
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

Siegbert Hauser Alexander Huber





Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2017 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsbau, 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 Februar/März 2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Die schriftlichen Prüfungsberichte liegen vor und werden der Mitgliederversammlung am 7. Juni 2018 bekannt gegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wurde am 6. März 2018 und der Gesamtaufichtsrat am 17. April 2018 durch den Prüfungsverband mündlich über die erfolgten Prüfungen und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2017 und der Lagebericht des Vorstandes werden der Mitgliederversammlung vom Aufsichtsrat zur Genehmigung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung stimmt der Aufsichtsrat zu.

In der letzten Mitgliederversammlung am 20. Juli 2017 sind die Aufsichtsratsmandate der Herren Manfred Basler, Offenburg, Dr. Christian Enders, Kehl, Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr, Heinz Panter, Baden-Baden, und Claus Preiss, 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 2018 läuft das Mandat von Frau Ulrike Vath, Achern, 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 April 2018

Manfred Basler
Aufsichtsratsvorsitzender



Aktiva	Euro	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		41.230,00	2.594,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.334.295,87		34.611.291,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	675.140,20		695.019,20
3. Grundstücke ohne Bauten	252.673,65		246.708,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83		19.643,83
5. Technische Anlagen	801.800,00		881.344,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.227,11		143.949,16
7. Anlagen im Bau	14.351.838,25		9.152.101,60
8. Bauvorbereitungskosten	<u>140.253,26</u>	51.737.872,17	2.892,10
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		0,51	0,51
2. Andere Finanzanlagen		<u>3.550,00</u>	3.550,00
		51.782.652,68	45.759.093,72
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	987.648,51		987.648,51
2. Bauvorbereitungskosten	3.607,12		647,66
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		296.698,07
4. Unfertige Leistungen	1.453.407,82		1.465.935,12
5. Andere Vorräte	<u>42.233,98</u>	2.486.897,43	51.355,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.066,60		17.873,66
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4,98		16,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>51.952,66</u>	75.024,24	54.834,59
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		139.503,89	144.329,52
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten		4.260,00	7.762,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.784,91</u>	2.507,84
Bilanzsumme		54.492.123,15	48.788.702,81

Passiva

A. EIGENKAPITAL

1. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
aus gekündigten Geschäftsanteilen
Rückständige fällige Einzahlungen auf
Geschäftsanteile 11.947,00 Euro
(Vorjahr 17.925,40 Euro)

57.116,50
1.342.523,00
0,00

31.12.2017
Euro

31.12.2016
Euro

61.941,28
1.320.214,60
0,00

1.399.639,50

2. Ergebnisrücklagen

a) Gesetzliche Rücklage
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt
68.000,00 Euro (Vorjahr 69.000,00 Euro)
b) Bauerneuerungsrücklage
c) Andere Ergebnisrücklagen
davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt
556.000,00 Euro (Vorjahr 568.000,00 Euro)

2.227.000,00
5.480.000,00
11.286.000,00

18.993.000,00

2.159.000,00
5.480.000,00
10.730.000,00

3. Bilanzgewinn

a) Gewinnvortrag
b) Jahresüberschuss
c) Einstellung in Ergebnisrücklagen

516,44
676.980,48
-624.000,00

53.496,92

213,73
688.401,30
-637.000,00

Eigenkapital gesamt

20.446.136,42

19.802.770,91

B. RÜCKSTELLUNGEN

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

2.521.978,00
0,00
87.660,00

2.609.638,00

2.300.912,00
21.890,00
54.613,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten
2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Vbdl. aus Vermietung
5. Vbdl. aus Betreuungstätigkeit
6. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen
7. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern 950.395,72 Euro
(Vorjahr 967.298,76 Euro)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit
1.648,99 Euro (Vorjahr 9.317,73 Euro)

27.881.552,15
19.531,38
1.639.554,43
391.222,32
0,00
501.483,15
1.003.005,30

31.436.348,73

23.376.045,05
20.042,68
1.602.149,18
380.775,96
1.212,41
199.662,51
1.028.629,11

Bilanzsumme

54.492.123,15

48.788.702,81

Gewinn- und Verlustrechnung

	Euro	2017 Euro	2016 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.963.483,64		6.791.666,72
b) aus Verkauf von Grundstücken	348.800,00		1.018.215,62
c) aus Betreuungstätigkeit	283.730,51		267.248,85
d) aus and. Lieferungen und Leistungen	<u>149.801,84</u>	7.745.815,99	146.805,03
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-306.265,91	-698.160,95
Sonstige betriebliche Erträge		218.016,28	157.300,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufw. für Hausbewirtschaftung	2.829.111,50		2.804.364,64
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	16.289,15		201.461,12
c) Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	2.845.400,65	0,00
ROHERGEBNIS		4.812.165,71	4.677.249,91
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.323.791,62		1.308.154,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 277.429,65 Euro (Vorjahr 19.174,44 Euro)	<u>517.113,94</u>	1.840.905,56	260.475,43
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen		1.098.225,94	1.075.593,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		333.034,48	542.756,42
Erträge aus Ausleihungen u.a. Finanzanlagen		230,00	199,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		541,52	894,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>680.315,82</u>	<u>623.838,51</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		23.059,33	19.780,49
ERGEBNIS NACH STEUERN		837.396,10	847.744,43
Sonstige Steuern		<u>160.415,62</u>	<u>159.343,13</u>
Jahresüberschuss		676.980,48	688.401,30
Gewinnvortrag		516,44	213,73
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-624.000,00</u>	<u>-637.000,00</u>
Bilanzgewinn		53.496,92	51.615,03

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 150,00 Euro sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

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

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß 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 2005G nach Heubeck	
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2017:	3,68% 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 344.768,00 Euro. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre.
6. Im Posten **Sonstige Rückstellungen** sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.
7. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (u. a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 89.803,00 Euro (Vorjahr 88.304,00 Euro) sowie für die Aufzinsung von Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 0,00 Euro (Vorjahr 8.961,80 Euro) enthalten.

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten 0,00 Euro (Vorjahr 163.125,00 Euro) für die Erhöhung der Pensionsrückstellungen aufgrund der geänderten Bewertung nach BilMOG.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen:

Es bestehen Verpflichtungen aus laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen (Kosten bis Fertigstellung) in Höhe von ca. 3.096 TEuro und Abnahmeverpflichtungen bereits abgeschlossener Darlehensverträge in Höhe von 2.797 TEuro .

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

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	7	7
technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	7	3
	16	10

Zusätzlich wurden zwei Auszubildende beschäftigt. Ein Ausbildungsverhältnis endete Mitte 2017 mit Bestehen der Prüfung.

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2017	1.898	5.818
Zugang 2017	87	383
Abgang 2017	106	312
Ende 2017	1.879	5.889

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 22.308,40 Euro erhöht.

4. Name/Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg
Alexander Huber, Renchen

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn an die Mitglieder auszuschütten.

Achern, 8. Februar 2018

gez. Hauser

gez. Huber

Anlagespiegel 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2017 Euro
	Stand zum 01.01.2017 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen		
				Zugänge Euro	Abgänge Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	125.225,73	41.562,45	0,00	0,00	0,00	166.788,18
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	125.225,73	41.562,45	0,00	0,00	0,00	166.788,18
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.123.890,09	333.863,97	234.074,95	1.528.638,70	0,00	54.752.317,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.956.310,42	0,00	4.311,92	0,00	0,00	1.951.998,50
3. Grundstücke ohne Bauten	246.708,00	5.965,65	0,00	0,00	0,00	252.673,65
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. Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.607,70	82.949,55	43.813,12	0,00	0,00	580.744,13
7. Anlagen im Bau	9.152.101,60	6.728.375,35	0,00	0,00	1.528.638,70	14.351.838,25
8. Bauvorbereitungskosten	2.892,10	137.361,16	0,00	0,00	0,00	140.253,26
Summe Sachanlagen	66.633.719,43	7.288.515,68	282.199,99	1.528.638,70	1.528.638,70	73.640.035,12
Summe Immat. VG + Sachanlagen	66.758.945,16	7.330.078,13	282.199,99	1.528.638,70	1.528.638,70	73.806.823,30
III. Finanzanlagen						
1. Sonstige Ausleihungen	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
2. Andere Finanzanlagen	3.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.550,00
Summe Finanzanlagen	3.550,51	0,00	0,00	0,00	0,00	3.550,51
Anlagevermögen gesamt	66.762.495,67	7.330.078,13	282.199,99	1.528.638,70	1.528.638,70	73.810.373,81



(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand zum 01.01.2017 (kumuliert) Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Stand zum 31.12.17 (kumuliert) Euro	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
122.631,73	2.926,45	0,00	125.558,13	41.230,00	2.594,00
122.631,73	2.926,45	0,00	125.558,13	41.230,00	2.594,00
18.512.598,77	931.204,89	25.781,72	19.418.021,94	35.334.295,87	34.611.291,32
1.261.291,22	19.879,00	4.311,92	1.276.858,30	675.140,20	695.019,20
0,00	0,00	0,00	0,00	252.673,65	246.708,00
0,00	0,00	0,00	0,00	19.643,83	19.643,83
709.221,69	79.544,00	0,00	788.765,69	801.800,00	881.344,00
397.658,54	64.671,60	43.813,12	418.517,02	162.227,11	143.949,16
0,00	0,00	0,00	0,00	14.351.838,25	9.152.101,60
0,00	0,00	0,00	0,00	140.253,26	2.892,10
20.880.770,22	1.095.299,49	73.906,76	21.902.162,95	51.737.872,17	45.752.949,21
21.003.401,95	1.098.225,94	73.906,76	22.027.721,13	51.779.102,17	45.755.543,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
0,00	0,00	0,00	0,00	3.550,00	3.550,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.550,51	3.550,51
21.003.401,95	1.098.225,94	73.906,76	22.027.721,13	51.782.652,68	45.759.093,72





Verbindlichkeitspiegel 2017

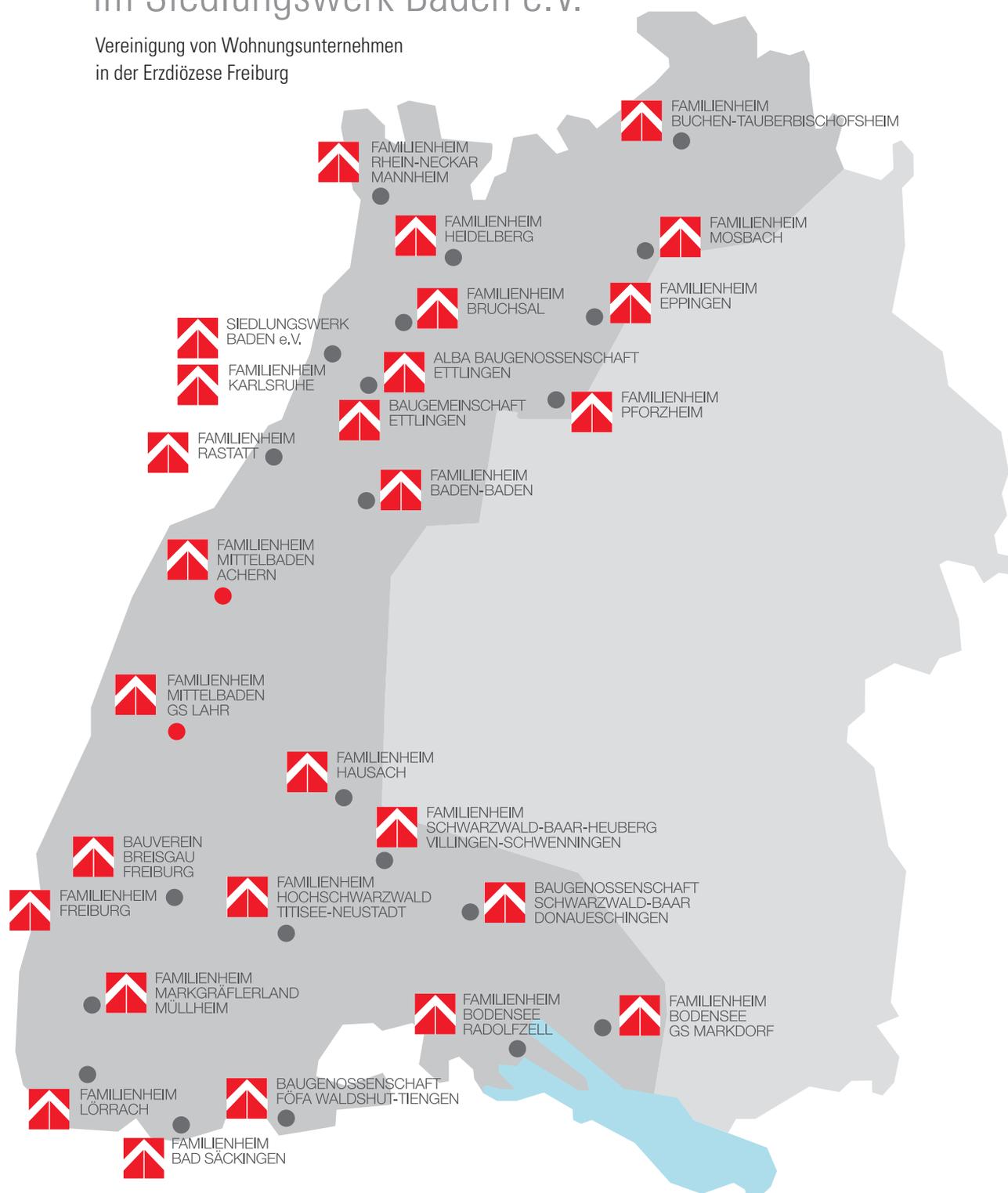
	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit unter 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.881.552,15 Euro	2.577.136,02 Euro	3.020.165,96 Euro	8.561.125,05 Euro	16.743.291,08 Euro	27.881.552,15 Euro	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.531,38 Euro	19.531,38 Euro	20.042,68 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	
Erhaltene Anzahlungen	1.639.554,43 Euro	1.639.554,43 Euro	1.602.149,18 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	391.222,32 Euro	391.222,32 Euro	380.775,96 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	345.459,76 Euro	BÜ
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 Euro	0,00 Euro	1.212,41 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.483,15 Euro	501.483,15 Euro	199.662,51 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.003.005,30 Euro	1.003.005,30 Euro	1.028.629,11 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro	
Gesamtbetrag	31.436.348,73 Euro	6.131.932,60 Euro	6.252.637,81 Euro	8.561.125,05 Euro	16.743.291,08 Euro	28.227.011,91 Euro	

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
Hornisgrindstraße 30, 77855 Achern, www.familienheim-achern.de
Der Vorstand

v.i.S.d.P.:

Fotos:

Michael Bode, Lahr; Dieter Wissing, Gengenbach

Konzeption, Layout, DTP:

Kalisch & Partner Werbeagentur GmbH, Offenburg

Druck:

Achertäler Druckerei GmbH & Co. KG, Kappelrodeck



Träume brauchen Räume



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MITTELBADEN eG

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