



**Baugenossenschaft
Familienheim Baden-Baden.**

Geschäftsbericht 2010



Geschäftsbericht 2010

Baugenossenschaft
Familienheim Baden-Baden eG
Rheinstraße 81
76532 Baden-Baden
Telefon: 0 72 21-50 70-0
Telefax: 0 72 21-50 70-25
info@familienheim-baden-baden.de
www.familienheim-baden-baden.de



Informationen auf einen Blick

Gründung:	31. Januar 1950 Eintragung im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mannheim, Register-Nr. 200003
Mitgliedschaften:	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart Siedlungswerk Baden e. V., Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe Über das Siedlungswerk besteht Mitgliedschaft im Katholischen Siedlungsdienst e. V., Berlin DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Darüber hinaus besteht in der „Arbeitsgemeinschaft mittelbadischer Familienheim-Genossenschaften“ enge Zusammenarbeit und Erfahrungs- austausch mit den Schwestergenossenschaften in Achern, Hausach und Rastatt
Beteiligung:	Entwicklungsgesellschaft Cité
Geschäftsanteil:	250,00 €

	31.12.2010	31.12.2009
Mitgliederstand:	926	941
Geschäftsanteile:	4.577	4.679
Bilanzsumme:	25.034.971,32 €	24.485.176,50 €
Anlagevermögen:	12.993.910,79 €	13.013.795,08 €
Umlaufvermögen und sonstige		
Vermögensgegenstände:	12.041.060,53 €	11.471.381,42 €
Geschäftsguthaben:	1.219.312,39 €	1.248.706,71 €
Rücklagen:	17.536.369,30 €	17.183.270,80 €
Rückstellungen:	1.205.815,02 €	957.075,44 €
Verbindlichkeiten:	5.027.440,79 €	5.049.164,76 €
Jahresüberschuss:	399.132,32 €	612.972,51 €
Bilanzgewinn:	46.033,82 €	46.958,79 €
Gesamtbauleistung:	985 Wohnungen	985 Wohnungen

Inhalt

Informationen auf einen Blick	2
Bericht des Vorstandes	4
<i>I. Vorbemerkung</i>	4
<i>II. Lage des Unternehmens</i>	4
■ <i>Hausbewirtschaftung</i>	4
■ <i>Bautätigkeit und Planung</i>	8
■ <i>Verkaufstätigkeit</i>	10
■ <i>Verwaltungstätigkeit</i>	10
■ <i>Grundstücksbevorratung</i>	10
■ <i>Beteiligung</i>	11
■ <i>Mitglieder, Tätigkeit der Organe, Verwaltung</i>	11
■ <i>Vermögensstruktur</i>	12
■ <i>Kapitalstruktur</i>	12
■ <i>Ertragslage, Rentabilität, Finanzlage</i>	13
■ <i>Ausblick</i>	13
■ <i>Schlussbemerkung</i>	14
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19
Bericht des Aufsichtsrates	23

Bericht des Vorstandes

I. Vorbemerkung

- Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informiert der Vorstand Mitglieder und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über den Verlauf des Geschäftsjahres 2010.
- Die Genossenschaft zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den kleinen Genossenschaften und muss daher nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB erstellen.
- Bei dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010 handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB.
- Die nachfolgenden Ausführungen sollen den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft widerspiegeln.

II. Lage des Unternehmens

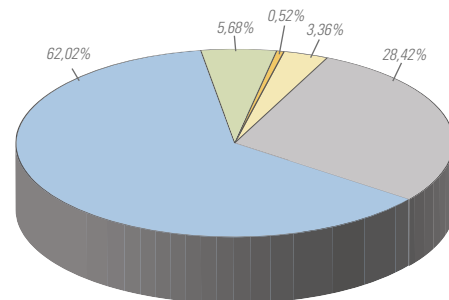
1. Hausbewirtschaftung

- Der Bestand an Mietwohnungen und gewerblichen Einheiten hat sich im Jahr 2010 nicht verändert.
- Die Genossenschaft verwaltete demnach im Jahre 2010 einen eigenen Bestand von insgesamt

387 Mietwohnungen
136 Garagen
9 gewerblichen Einheiten.

- Die Vermietungssituation stellte sich im Berichtsjahr zufrieden stellend dar. Auch im Jahre 2010 war es möglich, alle frei gewordenen Bestandswohnungen und gewerblichen Einheiten zeitnah weiterzuvermieten. Wohnungsleerstände entstanden im Wesentlichen nur, wenn frei gewordene Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert wurden.
- Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich auf T€ 1.879,7 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf nach Gebäudemodernisierungen durchgeführte Mieterhöhungen und die bei Mieterwechsel und Wohnungsmodernisierung vorgenommenen Mietanpassungen zurückzuführen.

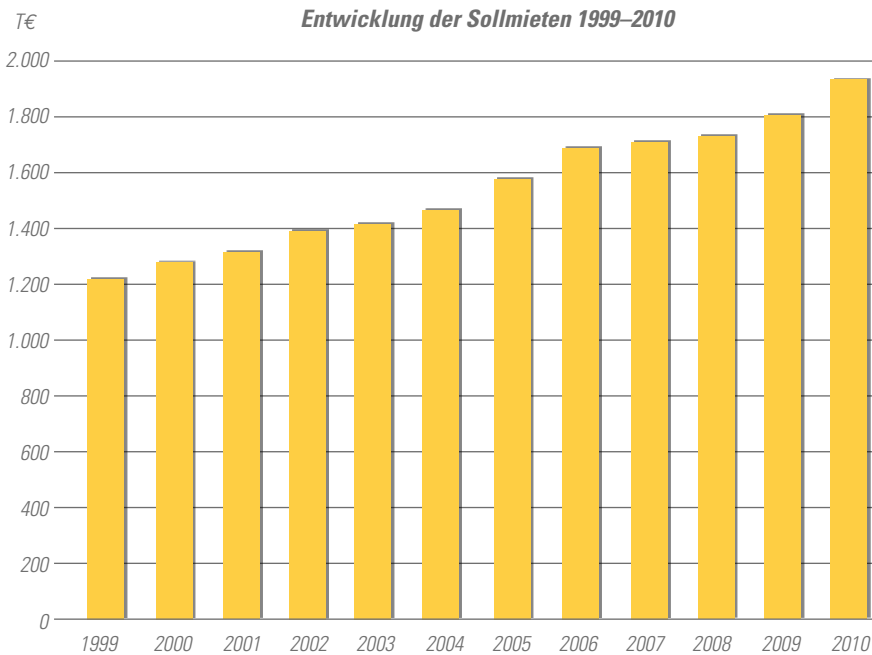
Mietpreise im Jahr 2010



Mietpreis in €/m² Wohnungen

2,45–3,50	13
3,51–5,00	110
5,01–6,50	240
6,51–7,50	22
7,51–9,00	2

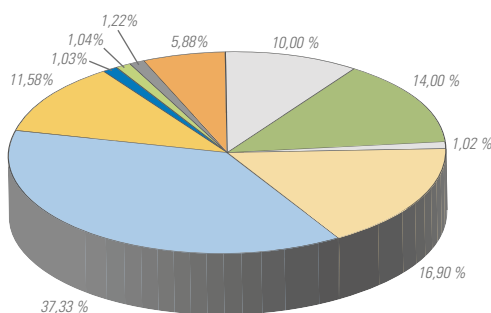
- Trotz dieser einzelnen Erhöhungen liegen die Mieten der genossenschaftseigenen Wohnungen unter dem Marktpreisniveau. Wir leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.



■ Aufgrund der auch im Berichtsjahr weiter gestiegenen Energiepreise und der Entwicklung der übrigen Kosten mussten die Vorauszahlungen auf Betriebskosten teilweise erhöht werden.

■ Im Jahre 2010 waren innerhalb des Wohnungsbestandes 32 Mieterwechsel (= 8,08 %, Vorjahr 6,31 %) zu verzeichnen. Die wesentlichen Kündigungsgründe waren im Einzelnen:

Einzelne Betriebskostenarten



- Müllgebühren
- Grundsteuer/Öffentliche Abgaben
- Aufzugskosten
- Wasser- und Kanalgebühren
- Heizungskosten
- Hausmeisterkosten
- Kosten der Gartenpflege
- Stromkosten
- Kaminfegergebühren
- Sach-/Haftpflichtversicherungen

Ortswechsel des Mieters	3
Umzug des Mieters in Alten-/Pflegeheim	4
Erwerb Eigentum	2
Persönliche Gründe	5
Wohnungsgröße, Lage, Umfeld	5
Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	6
Mieter verstorben	6
Kündigung durch Genossenschaft	1

■ Um die Nachfrage nach unseren Wohnungen noch weiter zu verbessern, war neben der Neubautätigkeit die Instandhaltung und Modernisierung sowie die energetische Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes auch im Jahre 2010 ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Neben zahlreichen Kleinreparaturen wurde in 10 Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen wie Einbau von Etagenheizungen, Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation, der Bodenbeläge, der Modernisierung von Bädern, dem Anbau von Balkonen an drei Wohnungen der Wohnstandard erheblich verbessert und somit auch eine langfristige Vermietbarkeit gesichert.

Bericht des Vorstandes



Küche vor der Modernisierung



Bad vor der Modernisierung



Wohnzimmer nach der Modernisierung



Bad nach der Modernisierung



Schlafzimmer nach der Modernisierung

■ Im Rahmen der Objektmodernisierung wurden in folgenden Mietshäusern umfangreiche Maßnahmen durchgeführt und somit diese Objekte den Anforderungen des Energieeinspargesetzes angepasst.

Häuser Danziger Straße 32/34

Erneuerung der Dachdeckung. Verbesserung der Wärmedämmung der Außenfassade, der Kellerdecken, der Speicherdecken und des Daches durch die Anbringung eines Vollwärmeschutzes bzw. spezieller Dämmplatten. Erneuerung der Balkongeländer und Balkonverkleidungen sowie der Balkonbeläge. Montage von Schneefanggittern und Erneuerung der Dachrinnen, der Regenfallrohre, der Kaminverwahrungen und sämtlicher Blechteile im Bereich des Daches. Modernisierung und Erneuerung der Elektroinstallationen im Keller und Speicher.



Danziger Straße 32/34 vor der Modernisierung



Danziger Straße 32/34 nach der Modernisierung

Häuser Danziger Straße 36/38

Erneuerung der Dachdeckung. Verbesserung der Wärmedämmung der Außenfassade, der Kellerdecken und der Speicherdecken durch die Anbringung eines Vollwärmeschutzes bzw. spezieller Dämmplatten. Erneuerung der Balkongeländer und Balkonverkleidungen sowie der Balkonbeläge. Montage von Schneefanggittern und Erneuerung der Dachrinnen, der Regenfallrohre, der Kaminverwahrungen und sämtlicher Blechteile im Bereich des Daches. Modernisierung und Erneuerung der Elektroinstallationen im Keller und Speicher.



Danziger Straße 36/38 vor der Modernisierung



Danziger Straße 36/38 nach der Modernisierung

Bericht des Vorstandes

■ Daneben wurde auch im Berichtsjahr bei mehreren Wohnanlagen das Wohnumfeld durch Neugestaltung der Zugangswege und der Außenanlagen deutlich verbessert.

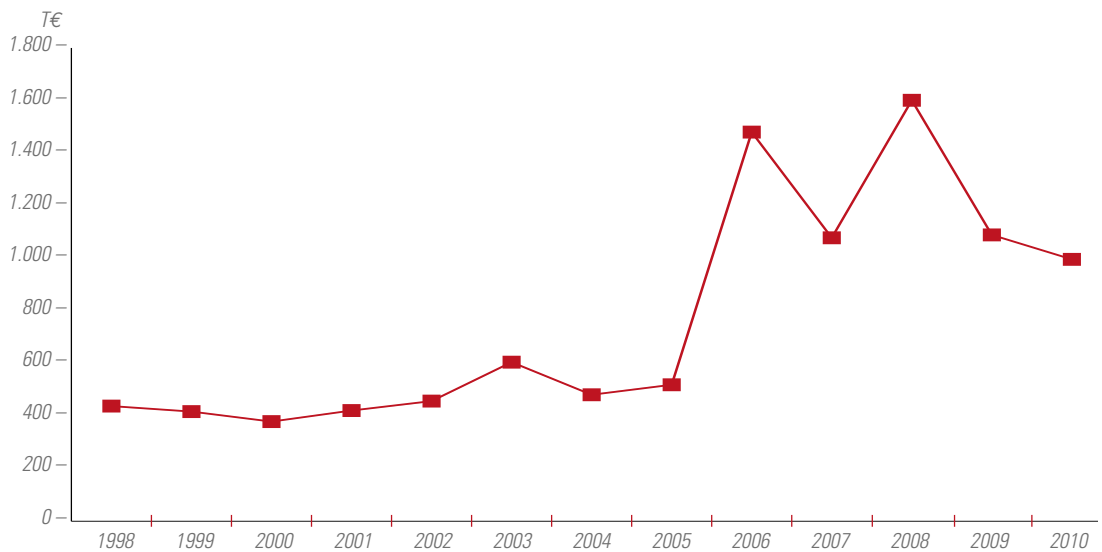
■ Für Instandhaltungs- und Wohnwertverbesserungen hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 995.748,27 € investiert. Die Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln und zinsgünstigen Darlehen der

KfW finanziert. Von den Gesamtkosten wurden 499.375,89 € aktiviert, so dass Instandhaltungs- und Modernisierungskosten von 496.372,38 € auszuweisen waren.

Damit betrug der Aufwand pro m² Wohnfläche/Nutzfläche 34,03 €.

■ Instandhaltungsrückstände bestehen keine.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 1998–2010



■ Auch für das Jahr 2011 hat der Vorstand ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestandserhaltung vorgesehen.

2. Bautätigkeit und Planung

■ In dem im Stadtteil Balg gelegenen Wohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage wurde eine weitere Wohnung fertig gestellt.



*Balger Hauptstraße 28
und 28a (Straßenansicht)*

Balger Hauptstraße 28 und 28a
(Gartenansicht)



Wohnzimmer und Flur



Wohnzimmer

Schlafzimmer



Die Restarbeiten innerhalb der noch nicht verkauften Wohnungen werden im Verlauf des Jahres 2011 durchgeführt und an die Käufer bzw. Mieter übergeben.

■ Weitere Objekte mit Miet- und Eigentumswohnungen befinden sich in Vorbereitung.

Bericht des Vorstandes

Gesamtleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft

Mietwohnungen einschließlich Zukäufe	395 Wohnungen in	45 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen in	21 Häusern
Eigenheime	335 Wohnungen in	219 Häusern
	871 Wohnungen in	285 Häusern
Baubetreuung	114 Wohnungen in	43 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	985 Wohnungen in	328 Häusern

■ Neben dem Bau der Wohnungen wurden neun gewerblich genutzte Einheiten sowie die nach den Bauvorschriften erforderlichen Garagen und Kfz-Stellplätze erstellt und in insgesamt 237 Wohnungen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ferner wurde der Bau von 60 Heimplätzen für einen gemeinnützigen Träger technisch betreut.

3. Verkaufstätigkeit

■ Von dem aus dem Bauüberhang des Vorjahres übernommenen Objekt Balger Hauptstraße 28/28a mit 6 Eigentumswohnungen befinden sich noch 3 Wohnungen im Besitz der Genossenschaft. Bis zur Erstellung dieses Berichtes konnte eine weitere Wohnung verkauft und eine Wohnung vermietet werden.

■ Des Weiteren konnten im Berichtsjahr vier Grundstücke, für welche die Genossenschaft Erbbaurechte ausgegeben hat, an die Erbbauberechtigten veräußert werden.

4. Verwaltungstätigkeit

■ Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahre 2010 noch 23 Wohnungseigentümergeinschaften mit 258 Wohnungen, 9 Häuser privater Eigentümer mit 52 Mietwohnungen und 2 Ladengeschäften sowie eine Tiefgaragengemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und einem Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet.

■ Die Verwaltungsabrechnungen für das Jahr 2010 sind erstellt und den Wohnungs- bzw. Garageneigentümern zugegangen. Die nach dem Wohnungseigen-

tumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2010 sind abgehalten worden. Von allen verwalteten Gemeinschaften wurde der Genossenschaft Entlastung erteilt.

■ Soweit Verwalterverträge abgelaufen waren, wurde die Genossenschaft erneut zum Verwalter bestellt.

■ Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2010 € 1.066.676,49.

5. Grundstücksbevorratung

■ Weiteres Bauland wurde im Jahre 2010 nicht erworben. Der Bestand an unbebauten Grundstücken (Bauland) wird mit 7.898 m² ausgewiesen.

■ Das im Besitz der Genossenschaft befindliche Gelände mit einem Buchwert von 1.400.494,29 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert.

■ Neben den unbebauten Grundstücken befinden sich noch 1.426 m² Bauland, für welche die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens.

■ Diese Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

6. Beteiligung

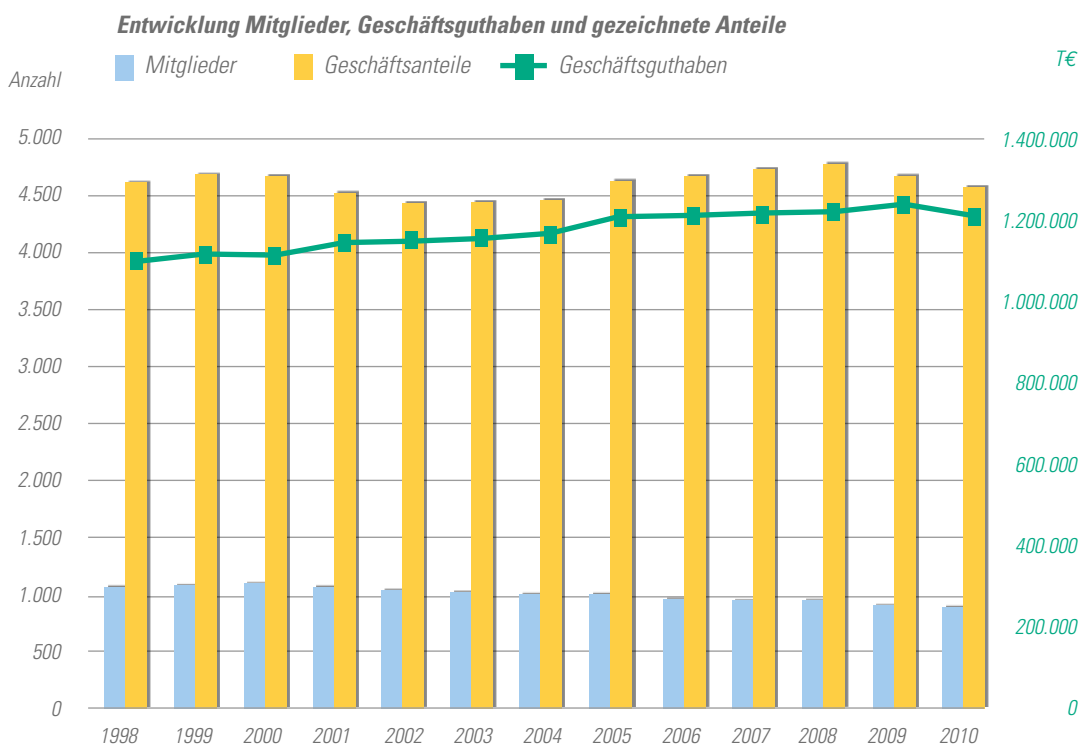
Die Genossenschaft ist an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH mit T€ 550 beteiligt. Das gesamte Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 5.150. Weitere Gesellschafter sind die Stadt Baden-Baden, die Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung mbH (GSE) und die Volkswohnung GmbH Karlsruhe. Aufgabe der Gesellschaft ist, das im Stadtteil Baden-Oos gelegene Konversionsgelände zu entwickeln und zu vermarkten.

Die Organe der Genossenschaft, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand, haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Anzahl der Beschäftigten blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Aufwand der Verwaltung hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2009, bedingt durch Tarifierhöhungen, geringfügig erhöht.

7. Mitglieder, Tätigkeit der Organe, Verwaltung

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 38 Mitgliedern mit 277 Anteilen stand ein Abgang von 53 Mitgliedern mit 379 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2010 926 Mitglieder mit 4.577 Anteilen.



Bericht des Vorstandes

8. Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

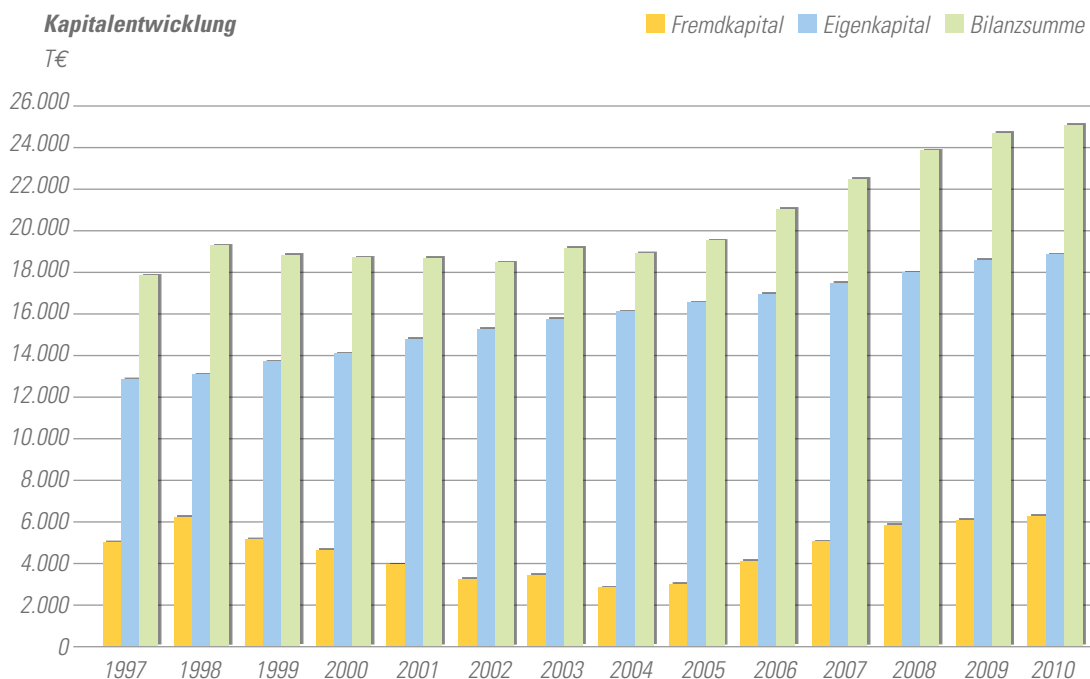
	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	12.993,9	51,90	13.013,8	53,15
Umlaufvermögen	12.041,0	48,10	11.471,4	46,85
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,00	0,0	0,00
Gesamtvermögen	25.034,9	100,00	24.485,2	100,00
Fremdmittel	6.233,3		6.006,2	
Reinvermögen	18.801,6		18.479,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	18.479,0		17.895,1	
Vermögenszuwachs	322,6		583,9	

Das Gesamtvermögen verzeichnet einen Zugang von T€ 549,7, was im Wesentlichen auf Zugänge im Bereich des Anlagevermögens zurückzuführen ist.

9. Kapitalstruktur

	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	18.801,7	75,10	18.478,9	75,47
Rückstellungen	1.205,8	4,82	957,1	3,91
Verbindlichkeiten	5.027,4	20,08	5.049,2	20,62
Gesamtkapital	25.034,9	100,00	24.485,2	100,00

Das Eigenkapital stellt im Verhältnis zum Gesamtkapital per 31.12.2010 einen relativen Anteil von 75,10 % dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 4.257,8 = 17,01 %.



10. Ertragslage, Rentabilität, Finanzlage

Die Ertragslage wird unter Verzicht der Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder dargestellt. Die Ergebnisse stellen

sich demnach als Deckungsbeitrag aus den einzelnen Geschäftsbereichen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Miethausbewirtschaftung	841,7	759,0	82,7
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	154,9*)	145,6	9,3
Deckungsbeitrag insgesamt	996,6	904,6	92,0
Personal- und Sachaufwand	-525,6	-569,7	44,1
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	471,0	334,9	136,1
Kapitalwirtschaft	130,4	239,3	-108,9
Sonstiges Ergebnis	170,2	135,4	34,8
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	771,6	709,6	62,0
Außerordentlicher Aufwand	-263,6	0,0	-263,6
Jahresergebnis vor Steuern	508,0	709,6	-201,6
Steuern	-108,9	-96,7	-12,2
Jahresüberschuss	399,1	612,9	-213,8

*) einschl. Erträge aus Verkauf Erbbaugrundstücke des Anlagevermögens

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2010 mit einem Überschuss von T€ 508,0 ab, was nach Steuern einen Jahresüberschuss von T€ 399,1 ergibt.

Durch das erzielte Jahresergebnis konnte das Eigenkapital der Genossenschaft weiter gestärkt werden. Alle Leistungsbereiche haben zu dem Ergebnis, das als gut bezeichnet werden kann, beigetragen.

Die Finanzlage der Genossenschaft im Jahre 2010 war geordnet. Liquide Mittel standen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben.

11. Ausblick, Chancen und Risiken

Für das Jahr 2011 sehen wir eine positive Entwicklung. Neben den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem sich fortsetzenden Aufschwung erwarten wir weiterhin eine Nachfrage nach Immobilien. Dies sicherlich auch als Folge eines

stärker auf Sicherheit bedachten Anlageverhaltens im Nachgang zur Finanzkrise.

Auf der Basis des Wirtschaftsplanes 2011, aber auch aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufes geht der Vorstand davon aus, dass in allen Geschäftsfeldern Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden.

Für eine weiterhin gute Ertragskraft des Geschäftsbereiches „Hausbewirtschaftung“ ist eine dauerhafte Vermietbarkeit zu angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen oberstes Gebot. Dies erreichen wir dadurch, dass wir unseren Wohnungsbestand weiterhin an den heutigen Ausstattungsstandard anpassen.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind, da die Wohnungen der Genossenschaft immer noch nachgefragt sind.

Das Bauträgergeschäft, insbesondere der Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen, ist

Bericht des Vorstandes

aufgrund der ausgeglichenen Nachfrage momentan nicht Hauptgegenstand unserer Geschäftstätigkeit.

- Für die Finanzierung im Neubau – wie auch im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich – sehen wir keine Gefährdung. Die erforderlichen finanziellen Mittel können durch Liquiditätsüberschüsse sowie den Einsatz zinsgünstiger Darlehen aufgebracht werden.
- Das Zinsänderungsrisiko derzeit zu bedienender Darlehen ist angesichts des Volumens und der noch bestehenden Zinsbindungsdauer entsprechend gering.
- Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mittel nicht zu befürchten.
- Durch Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir des Weiteren sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden. Hierzu tragen die laufenden Verbesserungen der organisatorischen Grundlagen bei, die es uns heute ermöglichen, aktuelle Analysen durchzuführen, um mögliche negative Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage in den kommenden Jahren fortsetzen wird.
- Bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, sind derzeit nicht erkennbar.

12. Schlussbemerkung

- Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt unser Dank für die Leistungen, die sie im abgelaufenen Geschäftsjahr erbracht haben.
- Wir danken den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, für die gute Beratung und für die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele.
- Unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit sowie für das uns erwiesene Vertrauen.
- Wir werden uns auch in Zukunft bemühen, ein zuverlässiger Partner rund ums Wohnen zu sein.

Baden-Baden, den 6. Juli 2011

Peter Schmid

Günter Hoferer

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
zum Geschäftsjahr 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.176,00	7.250,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.340.956,32		11.526.633,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.282.656,35		0,00
Grundstücke ohne Bauten	560.044,83		560.044,83
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	203.839,57		303.794,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.312,00	12.416.809,07	41.342,00
Finanzanlagen			
Beteiligung	550.000,00		550.000,00
Sonstige Ausleihungen	23.040,72		24.109,64
Andere Finanzanlagen	885,00	573.925,72	620,00
Anlagevermögen insgesamt		12.993.910,79	13.013.795,08
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	840.449,46		840.449,46
Bauvorbereitungskosten	2.860,64		2.503,64
Grundstücke mit unfertigen Bauten	678.730,28		666.567,41
Unfertige Leistungen	566.918,82		576.986,06
Andere Vorräte	59.567,08	2.148.526,28	54.253,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	30.673,14		49.015,55
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	595,63		2.265,44
Sonstige Vermögensgegenstände	71.503,86	102.772,63	107.379,69
Wertpapiere		672.051,23	274.581,43
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.810.102,21		8.657.495,82
Bausparguthaben	307.608,18	9.117.710,39	239.883,50
Bilanzsumme		25.034.971,32	24.485.176,50

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.749,75		84.499,26
der verbleibenden Mitglieder	1.127.812,64		1.150.846,39
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.750,00</u>	1.219.312,39	13.361,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 17.187,61 Euro			(20.043,29)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.645.000,00		1.605.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 40.000,00 Euro			(61.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	4.591.369,30		4.578.270,80
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 13.098,50 Euro			(154.513,72)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>11.300.000,00</u>	17.536.369,30	11.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 300.000,00 Euro			(350.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	399.132,32		612.972,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>353.098,50</u>	46.033,82	566.013,72
Eigenkapital insgesamt		18.801.715,51	18.478.936,30
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.082.215,00		747.453,00
Steuerrückstellungen	37.738,64		6.890,00
Sonstige Rückstellungen	<u>85.861,38</u>	1.205.815,02	202.732,44
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.257.795,14		4.207.516,38
Erhaltene Anzahlungen	619.229,41		608.065,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.785,46		6.389,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.197,11		186.924,11
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>45.433,67</u>	5.027.440,79	40.269,70
davon aus Steuern 23.739,68 Euro			(19.489,64)
Bilanzsumme		25.034.971,32	24.485.176,50

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.495.860,34		2.319.383,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		748.960,00
c) aus Betreuungstätigkeit	70.259,71	2.566.120,05	68.937,22
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.452,63	114.822,83
Sonstige betriebliche Erträge		287.589,23	166.584,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.034.680,55		998.367,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.678,05		744.676,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.735,67	1.053.094,27	2.226,19
Rohergebnis		1.803.067,64	1.673.417,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	334.921,45		325.529,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 25.649,48 Euro	83.039,35	417.960,80	131.731,76 (75.976,26)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		422.990,18	409.823,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		129.590,77	133.724,48
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	1.141,36		1.176,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	174.647,06	175.788,42	219.889,55
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		5.975,79	1.015,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		144.006,33	98.783,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		858.332,19	793.875,59
Außerordentliche Aufwendungen		263.680,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		108.918,15	96.706,41
Sonstige Steuern		86.601,72	84.196,67
Jahresüberschuss		399.132,32	612.972,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		353.098,50	566.013,72
Bilanzgewinn		46.033,82	46.958,79

Anhang

A. Allgemeine Angaben

- Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
- Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften. Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge werden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Zugängen handelt es sich um Fremdkosten.

- Die Grundstücks- und Gebäudekosten für Geschäftshäuser sowie die Gebäudekosten der Garagen wurden von der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten umgewidmet.

- Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauerunter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren. Die gewerblichen Einheiten werden mit 4 % linear abgeschrieben. Die in 2008 fertig gestellten gewerblichen Einheiten werden mit 3 % abgeschrieben.

- Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwi-

schen 16,67 bis 33,33 % sowie unter Anwendung der degressiven Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 % und 30 %.

- Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit dem Geschäftsjahr 2008 im Jahr des Zugangs Sammelposten gebildet, die linear mit 20 % abgeschrieben werden. Nach fünf Jahren Abschreibungszeitraum werden die Sammelposten als Abgang dargestellt. Die Zugänge im Jahr 2010 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

- Die in den Jahren 1991 und 1997 sowie 2005 und 2008 fertig gestellten Wohngebäude wurden gemäß § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben.

- Das im Jahr 2005 fertig gestellte Wohngebäude im Sanierungsgebiet Cité wurde gemäß § 7 h EStG abgeschrieben.

- Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

- Die Grundstücke ohne Bauten und die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bauvorbereitungskosten und die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten zusammen.

- Vorräte an Heizmaterial wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

- Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Der Anspruch auf Auszahlung des Körperschaftsteuerguthabens gem. § 37 KStG wurde mit 4 % abgezinst.

- Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigenutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsverordnung vom 18.12.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 5,25 % im Jahr 2009 und 5,15 %

Anhang

im Geschäftsjahr 2010. Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellung für Pensionen ergibt sich auf den Entwicklungszeitraum zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag in Höhe von € 263.680,00.

Dieser wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe als außerordentlicher Aufwand behandelt.

■ Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

■ Die Verbindlichkeiten wurden zu Rückzahlungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Verkaufsgrundstücke (noch zu erwartende Kosten)	€ 35.918,58
Rückstellungen für Personal- u. Sachaufwendungen	€ 49.942,80

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	8.783,25	3.671,82

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Teilschuldenerlassen in Höhe von € 29.858,53 enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.257.795,14	179.120,87 (156.490,52)	849.508,35	3.229.165,92	4.257.795,14 0,00	GPR –
Erhaltene Anzahlungen/ Miete	619.229,41	619.229,41 (608.065,16)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.785,46	3.092,19 (5.571,34)	1.693,27	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.197,11	100.197,11 (186.924,11)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	45.433,67	45.433,67 (40.269,70)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	5.027.440,79	947.073,25 (997.320,83)	851.201,62	3.229.165,92	4.257.795,14 0,00	– –

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bürgschaft

() = Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

■ Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 13,6 T€ Erbbauzinsen, 10 T€ Kosten-erstattungen für erbrachte Dienstleistungen, 47,9 T€ Teilschuldenerlasse für KfW-Darlehen, 88,3 T€ aus dem Verkauf von Erbbaugrundstücken des Anlagevermögens und 120,8 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen.

■ Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung ergaben sich sonstige Zinsaufwendungen in Höhe von € 53.004,00.

D. Sonstige Angaben

Nach dem Jahressteuergesetz 2008 sollte das Unternehmen seinen EK-02-Bestand mit einem Pauschalsteuersatz ablösen; daraus hätte sich eine Steuerbelastung von rd. 867 T€ ergeben. Das Unternehmen hat mit Antrag vom 02.07.2008 von seinem Wahlrecht auf weitere Anwendung des § 38 KStG-alt Gebrauch gemacht.

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben, nämlich die Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes und die Mitwirkung bei zustimmungspflichtigen Entscheidungen, umfassend wahrgenommen. Hierzu haben vier Sitzungen stattgefunden, in denen der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung und alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft berichtet hat. Aufgrund der ausführlichen Berichterstattung konnte sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft umfassend informieren und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2010, der Bericht des Vorstandes, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, geprüft. Aufsichtsrat und Vorstand wurden in einer gemeinsamen Sitzung unmittelbar nach Beendigung der Prüfung mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Pflichtgemäß hat auch der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2010 geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses stimmt der Aufsichtsrat zu.

Am 26. Oktober 2011 wird der Jahresabschluss 2010 der 59. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

Wegen Erreichung der Altersgrenze endete die Amtszeit des nebenamtlichen Vorstandsmitglieds Peter Ihle zum 31.12.2010. Er hat sich durch seine engagierte Arbeit große Verdienste um die Genossenschaft erworben. Vorstand und Aufsichtsrat haben Herrn Ihle für die langjährige, vertrauensvolle Zusammenarbeit herzlich gedankt.

Als Nachfolger hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2010 Herrn Günter Hoferer mit Wirkung vom 1. Januar 2011 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß nach § 17 Abs. 1 der Satzung die Aufsichtsratsmitglieder Dieter Billing und Hans-Dieter Boos aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Durch Bestellung zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied ist Herr Günter Hoferer zum 31.12.2010 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Der Aufsichtsrat bedankt sich sowohl beim Vorstand als auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren persönlichen Einsatz und die gute und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr.

Baden-Baden, im September 2011

Klaus Mast
Aufsichtsratsvorsitzender



DESWOS

Im Berichtsjahr haben wir wiederum Projekte der DESWOS gefördert.

Wir engagieren uns im Rahmen der gemeinsamen Aktion des Siedlungswerkes Baden, aber auch mit eigenen Initiativen.

Am 12. Januar vor einem Jahr starben bei dem verheerenden Erdbeben in Haiti Schätzungen zufolge über 300.000 Menschen. Mindestens 1,2 Millionen Menschen wurden obdachlos. Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG hat spontan eine Spende für ein Wiederaufbauprojekt der DESWOS bereitgestellt. Die Entscheidung, nach der Katastrophe Hilfe im ländlichen Raum anzubieten, war angemessen, da dorthin die Flüchtlinge einströmten und die Hilfsmöglichkeiten auf dem Land besser waren.

In Liancourt, unserem Standort für das Wiederaufbauprojekt, wohin viele Menschen aus der Hauptstadt geflohen waren, arbeitet mittlerweile eine DESWOS-Werkstatt für die Produktion von Fertigelementen für den Hausbau. Es werden in einer ersten Phase 40 Häuser und kleine Sanitäreinheiten gebaut. Jeden Tag können in der kleinen Fabrik zwei erdbebenresistente Häuser aus Fertigteilen hergestellt werden.

Wegen der Cholera-Gefahr arbeitet die DESWOS auch im Bau von Trockentoiletten. Dazu werden Auszubildende aufgenommen, die wegen des großen Bedarfs auch eine Perspektive auf ein gutes Einkommen haben.

Weiterhin engagierte sich die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG im Projekt des Kindergartenbaus in Orwetoveni in Namibia. Dort warten die Kinder aus einem Squattercamp sehnsüchtig auf die Eröffnung der Kindergärten. Sie dienen der Versorgung von 100 Kindern jährlich mit einem Kindergartenplatz, vor allem zur Schulvorbereitung. Der Kindergarten wird in englischer Sprache geführt, damit die nur lokale Dialekte sprechenden Kinder in der Schule nicht benachteiligt sind. Diese Region in Namibia hat hohe Temperaturen über Tage und extreme Kälte in der Nacht. Die DESWOS baut dort mit Temperatur ausgleichenden Lehmwänden und mit Betonteilen bei Boden und Fundamenten. Das gute Raumklima soll die Lernfreude der Kinder unterstützen. Weitere Informationen zu den geförderten Projekten der DESWOS finden Sie auf der DESWOS-Website www.deswos.de oder bei:

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln
Tel.: 02 21 – 57 989 30
Fax: 02 21 – 57 989 99



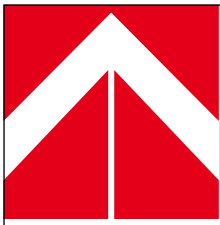
Helle Räume steigern die Lernfreude



Besuch mit Spaß auf der Baustelle



Ausbildungskurs zum Toilettenbau



Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden.

Mitglied im Siedlungswerk Baden e. V.
Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



*Platz zum Leben, Spielräume
für die gesamte Familie.*

*Wir bauen familiengerecht,
innovativ und energiesparend.*

*Ob Miete oder Eigentum –
wir sind Ihr
zuverlässiger Partner.*

Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG · Rheinstraße 81 · 76532 Baden-Baden

Tel. 0 72 21 / 5070-0 · Fax 0 72 21 / 5070-25

E-Mail: info@familienheim-baden-baden.de · www.familienheim-baden-baden.de

