

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

Geschäftsbericht 2021



Geschäftsbericht 2021

Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt
Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG
Rheinstraße 81
76532 Baden-Baden
Tel. 07221 5070-0
Fax 07221 5070-25
www.fh-bad.de
info@fh-bad.de

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)

Stefan Kirn

Konzeption und Redaktion

Martina Schwerdel, Stefan Kirn

Titelbild

Neubau Straßburger Str. 5

Grafik

Otterbach Concept, Rastatt

Druck

Späth Media GmbH, Baden-Baden

Auflage

300 Exemplare

Klimaneutrale Produktion

Die Treibhausgas-Emissionen werden durch Zertifikate aus einem anerkannten Klimaschutzprojekt ausgeglichen.

ClimatePartner-ID: 11682-1512-1009

<http://www.climatepartner.com>

FSC Recycled Credit / TSUD-COC-001718-DS

Platz zum Leben.

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 Haus & Grund Freiburg e.V., Freiburg GäWoRing e.V., Hamburg
Beteiligung:	Entwicklungsgesellschaft Cité
Geschäftsanteil:	250,00 €

	31.12.2020	31.12.2021
Mitgliederstand	1.000	1.016
Geschäftsanteile	5.858	6.131
Bilanzsumme	36.863.894,75 €	38.832.604,94 €
Anlagevermögen	31.326.889,02 €	34.359.416,39 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	5.537.005,73 €	4.473.188,55 €
Geschäftsguthaben	1.504.774,44 €	1.555.073,24 €
Rücklagen	24.621.896,10 €	25.231.010,08 €
Rückstellungen	1.374.561,87 €	1.403.197,18 €
Verbindlichkeiten	9.305.809,87 €	10.581.050,46 €
Jahresüberschuss	685.234,40 €	666.931,80 €
Bilanzgewinn	56.852,47 €	57.817,82 €



Bericht des Vorstandes	6
I. Vorbemerkung	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung	7
2. Bautätigkeit und Planung	11
3. Verkaufstätigkeit	16
4. Verwaltungstätigkeit	16
5. Grundstücksbevorratung	17
6. Beteiligung	18
7. Mitglieder	18
8. Tätigkeit der Organe, Organisation	19
9. Ergebnis	19
10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	20
10.1 Vermögensstruktur	20
10.2 Kapitalstruktur	21
10.3 Ertragslage, Rentabilität	22
10.4 Finanzlage	23
10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren	24
11. Ausblick, Chancen und Risiken	24
12. Schlussbemerkung	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Bilanz zum 31. Dezember 2021	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
Unser soziales Engagement	38

Bericht des Vorstandes

I. Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informiert der Vorstand unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2021.

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 2021 handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Auskunft über den Geschäftsverlauf, die Lage, die Chancen und Risiken unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG geben.

Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG wurde am 31. Januar 1950 in Baden-Baden gegründet. Mit den 4 genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Zum 31.12.2021 wird die Genossenschaft von 1.016 Genossenschaftsmitgliedern mit 6.131 Genossenschaftsanteilen getragen.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder sind, neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes, die Bau- und Verkaufstätigkeit. Die entsprechende Gewerbeerlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO) ist von der Stadt Baden-Baden erteilt.

Seit über 70 Jahren leiten sich die Grundsätze unseres Handelns zum einen aus dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung ab, zum anderen aus den Anforderungen am Markt und den gestiegenen Ansprüchen unserer Mitglieder.

Dem Wohnungsmarkt in Baden-Baden stellt unsere Genossenschaft gute Mietwohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung.

II. Geschäftsentwicklung

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine auch im Pandemiejahr positive Geschäftsentwicklung. So konnte die gute Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt und das Geschäftsjahr 2021 wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Der erzielte Gewinn dient vor allem der Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Rücklagen.

Der Vorstand beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft als geordnet. Um die Nachfrage nach unseren Wohnungen noch weiter zu verbessern, investieren wir seit vielen Jahren erfolgreich in den genossenschaftseigenen Wohnungsbestand, mit deutlichen Verbesserungen der Wohnungsausstattung und des energetischen Zustandes. Neben der Bestandserhaltung und Modernisierung ist der Neubau derzeit ein unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik unserer Genossenschaft. Soweit wirtschaftlich vertretbar, werden zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben durchgeführt. Nur durch den Neubau können aktuelle Standards realisiert und ein attraktiver Wohnungsmix gewährleistet werden.

1. Hausbewirtschaftung

Die Vermietungssituation stellte sich im Berichtsjahr zufriedenstellend dar. Es war wiederum möglich, alle frei gewordenen Bestandwohnungen zeitnah neu zu vermieten. Strukturelle Leerstände gab es nicht. Wohnungsleerstände entstanden im Wesentlichen nur, wenn freigewordene Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert wurden. Bei Neuvermietungen werden Anpassungen generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist.

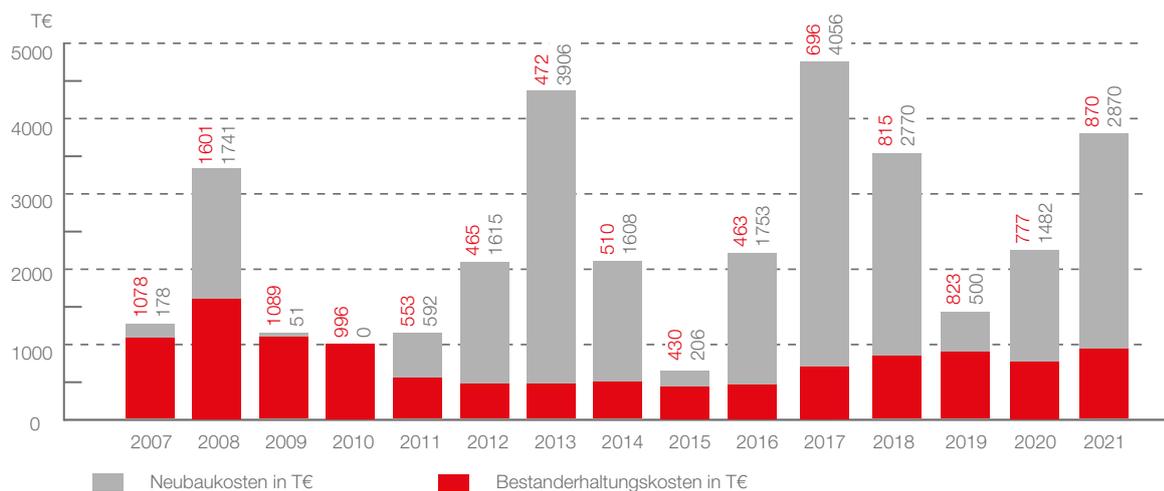
Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2021 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Nach wie vor sind wir mit der stabilen Entwicklung der Mieterstrukturen in unseren Wohnungsbeständen sehr zufrieden. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut. Entsprechend niedrig ist die Fluktuationsrate bei den Wohnungen der Baugenossenschaft. Im Berichtsjahr 2021 waren 33 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt bei 6,3 % (Vj. 7,1 %).

Kündigungen von langjährigen Mietverhältnissen werden dazu genutzt, um Wohnungen im Bedarfsfall zu modernisieren. Bei Mieterwechsel wird der Ausstattungsgrad der frei werdenden Wohnungen laufend überprüft und bei Bedarf werden diese Wohnungen umfassend modernisiert und an die heutigen Ansprüche und Anforderungen angeglichen.

Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft in den Bereichen Neubau, Erwerb, Wohnwertverbesserungen und Instandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 4,62 Millionen Euro, davon rund 870 T€ für Instandhaltungen und Wohnwertverbesserungen des Wohnungsbestandes.

Bericht des Vorstandes

Die Finanzierung der Bestands- und Neubauinvestitionen erfolgte im Berichtsjahr sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdmittel. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert.



Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand 2007- 2021 (ohne Erwerb)

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr bei 33 (Vj. 36) Mieterwechseln, neben zahlreichen Kleinreparaturen, in 10 (Vj. 10) Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen den Wohnstandard erheblich verbessert.



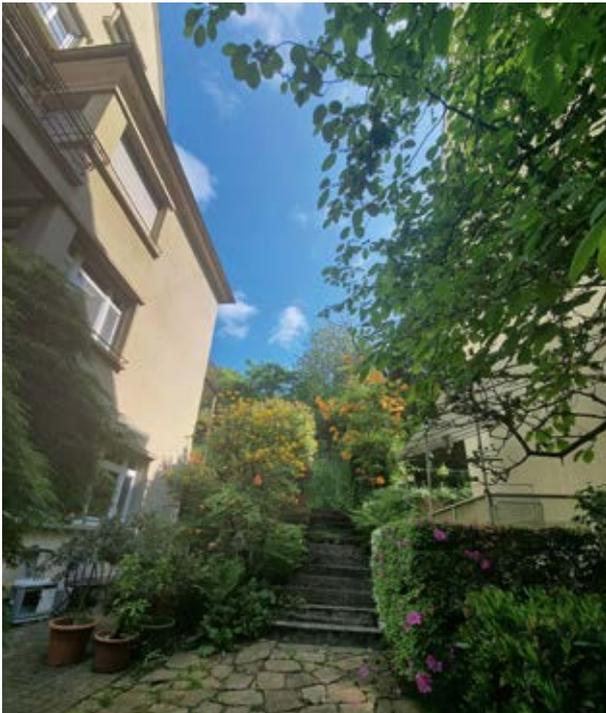
Küchensanierung



Bad vor Sanierung

Die Ausstattung unserer Bestände mit energieautarken Schließanlagen wurde fortgesetzt. Die elektronischen ILOQ Schließanlagen haben eine autonome Energieversorgung durch Schlüsseinschub. Ihre programmierbaren Schließzylinder und Schlüssel können deshalb ohne Batterien bzw. Kabel betrieben werden.

Zukunftsorientierte, nachhaltige Investitionen in unseren Wohnungsbestand sind Voraussetzungen für die Bestandsentwicklung und die Erhaltung einer guten Wohnversorgung für unsere Mitglieder. Im Berichtsjahr wurden in die Gebäudeerhaltung insgesamt 22,40 € (Vj. 20,43 €) pro m² Wohn- und Nutzfläche investiert.



Bestandsgebäude Balzenbergstraße 10/12

Eine regelmäßige Begehung unseres gesamten Wohnungsbestandes dient dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erkennen und zu veranlassen. Dadurch können Schäden vermieden und die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte sichergestellt werden. Instandhaltungsrückstände, die nicht planmäßig abgebaut werden können, bestehen nicht.

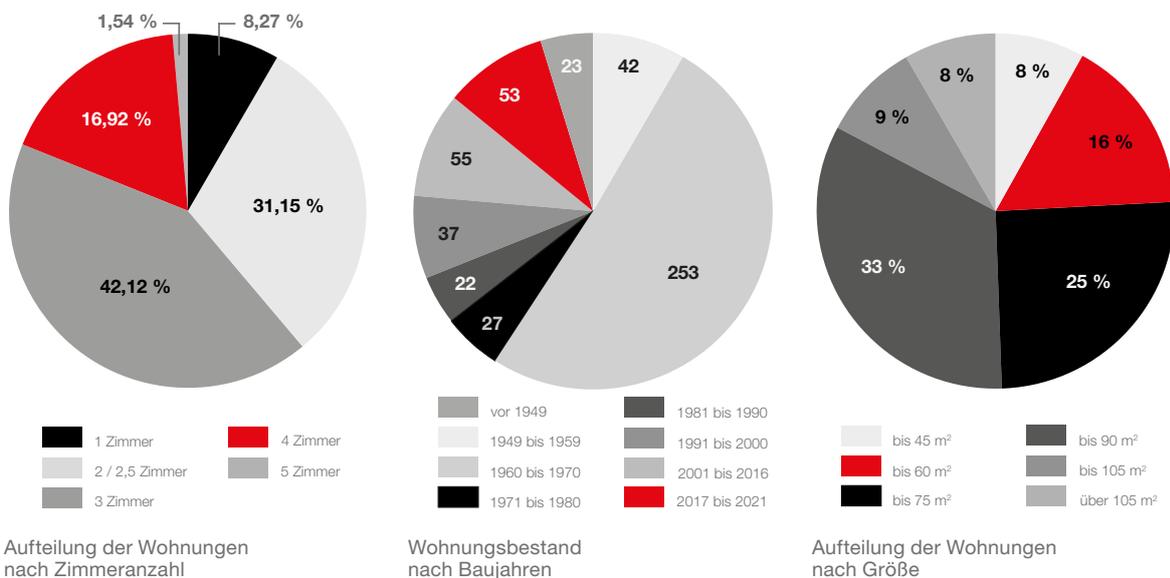
Die Investitionen in die Wohnungsbestände bedeuten direkte Mitgliederförderung, da die Wohnqualität merklich steigt. Gleichzeitig trägt die Genossenschaft durch Beauftragung des regionalen Handwerks – sowohl bei unseren Baumaßnahmen, als auch bei den Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände – krisenneutral zur Sicherung des Standorts Baden-Baden bei.

Das regionale Handwerk ist ein starker Partner unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG.

Der Bestand an Mietwohnungen hat sich im Berichtszeitraum durch die Fertigstellung der Straßburger Straße 5 um 14 Wohneinheiten erhöht.

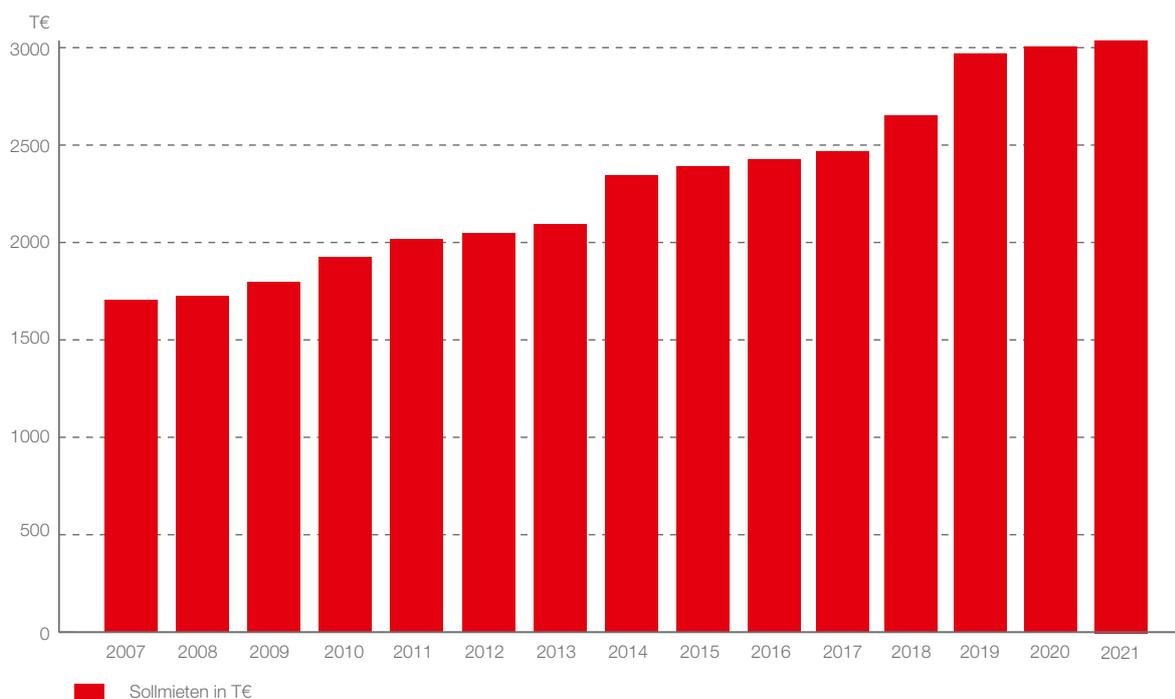
Bericht des Vorstandes

Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 512 eigenen Mietwohnungen, 8 gewerblichen Einheiten und 221 Garagenstellplätzen.



Der Bestand an Wohnungen mit öffentlicher Bindung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5 Wohnungen (Straßburger Straße 5) auf 27 Einheiten erhöht.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2021 insgesamt 38.878 m².



Entwicklung der Sollmieten von 2007 - 2021

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich geringfügig um 51,8 T€ auf 3.062,2 T€ (Vj. 3.010,4 T€) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus im Rahmen von Neuvermietungen erfolgten Mietanpassungen und der zum September erfolgten Erstvermietung der Wohnungen in der Straßburger Straße 5.

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 6,36 €/m² (Vj. 6,26 €/m²) und Monat. Das Mietniveau der genossenschaftseigenen Wohnungen liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliedschaftlichen Förderung. Wir leisten damit in Baden-Baden einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.

Unser oberstes Ziel ist es weiterhin, den gestiegenen Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden, um somit für die Zukunft eine konkurrenzfähige und nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen erzielen zu können. Für 2022 hat der Vorstand wiederum ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestandserhaltung vorgesehen. Ein Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird weiterhin für die kontinuierliche Wohnungs- und Gebäudesanierung eingesetzt.

2. Bautätigkeit und Planung

2.1 Straßburger Straße 5

In Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung mbH (GSE) entstanden zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 14 Mietwohnungen. Beide Gebäude wurden mit 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß errichtet. Die dazugehörigen Stellplätze sind unter anderem in Tiefgaragen angeordnet. Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Bei einem Investitionsvolumen von ca. 2,8 Mio. Euro entstand auf insgesamt 863 m² Wohnfläche bezahlbarer und attraktiver Wohnraum. Es handelt sich hierbei um kompakte und gut geschnittene Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 45 m² bis 79 m² Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse.



Straßburger Straße 5, Baden-Baden

Bericht des Vorstandes

Trotz der Corona Pandemie konnte sowohl der Terminplan als auch der Kostenrahmen problemlos eingehalten werden. Durch die öffentliche Förderung von fünf Wohnungen und den Einsatz der Fördermittel der Erzdiözese Freiburg „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“, konnten die Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 9,40 €/m² an die Mieter vermietet werden. Die Mieter konnten planmäßig zum 01. September 2021 in ihre neuen Wohnungen einziehen.

Die Mieter der neuen Wohnanlage haben die Möglichkeit umweltfreundlichen und günstigen Strom zu beziehen. Das eingebaute Blockheizkraftwerk sorgt nicht nur für die Wärme im Gebäude sondern produziert Strom. Diese Energiequelle trägt aktiv dazu bei, große Mengen an CO₂ einzusparen, da es die dezentral erzeugte Wärme direkt im Objekt nutzt und nicht wie bei konventionellen Kraftwerken über Kühltürme vernichtet.



Straßburger Straße 5, Baden-Baden

2.2 Mirabellenweg 2

Nachdem die Baugenehmigung für unser Bauvorhaben in Baden-Baden Steinbach, Mirabellenweg 2, eingegangen war, konnte mit dem Bau, im IV. Quartal 2020, begonnen werden. Das Investitionsvolumen für das KfW 55 Effizienzhaus beträgt ca. 3,0 Mio. Euro. Auf 817 m² Wohnfläche entstehen hier 11 attraktive und großzügig geschnittene Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit ca. 52 m² bis 90 m² Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse und einen in der Tiefgarage zugeordneten PKW Stellplatz.

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe und einem Gasspitzenlastkessel beheizt. Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage liefert den Mietern kostengünstigen Strom.

Die Neubauwohnungen können im August 2022 planmäßig an die neuen Mieter übergeben werden.



Mirabellenweg 2 - kurz vor der Fertigstellung



2.3 Kuppenheimer Straße 26

Trotz der durch die Corona Pandemie ausgelösten Kostensteigerungen und den Lieferproblemen diverser Baumaterialien haben sich die Gremien entschieden, mit dem Bau von insgesamt 13 weiteren, attraktiven 2 bis 3 Zimmer Mietwohnungen, mit einer Größe von 46 m² bis 110 m² Wohnfläche und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.040 m², zu beginnen.



Modellansicht Kuppenheimer Straße 26, Baden-Baden

Mit dem Bau der zwei KfW 55 Effizienzhäuser die durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind, wurde im Februar 2022 begonnen.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist im IV Quartal 2023 vorgesehen. Die Gebäude werden mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Gasspitzenlastkessel mit Wärme versorgt. Auf der Dachfläche ist wiederum eine Photovoltaikanlage, deren Strom den Mietern über das Mieterstrommodell zur Verfügung gestellt wird, vorgesehen.

Bericht des Vorstandes

Das Investitionsvolumen liegt zum Berichtszeitpunkt bei ca. 4,4 Millionen Euro.



Erdarbeiten in der Kuppenheimer Straße 26

2.4 Ufgastraße 15/17

Bei diesem Projekt waren die Planungen und die angefallenen Bauvorbereitungskosten bereits sehr weit fortgeschritten, so dass die Gremien ebenfalls entschieden haben, trotz der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit dem Bau von 10 weiteren Mietwohnungen zu beginnen.



Modellansicht Ufgastraße 15/17, Baden-Baden

Nachdem ein Kampfmittelaltlastenverdacht durch Sondierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden konnte, wurde mit den Erdarbeiten im Juni 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist im II. Quartal 2024 geplant. Die 3 und 4 Zimmer Wohnungen haben eine Größe zwischen 72 m² und 109 m², die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 800 m². Die Gebäude werden jeweils mit einem BHKW beheizt, auf der Dachfläche ist wiederum eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Das Investitionsvolumen liegt zum Berichtszeitpunkt bei ca. 3,6 Millionen Euro.



Erdarbeiten in der Ufgaustraße 15/17

Zur Standardausstattung unserer Neubauwohnungen gehören u.a. eine Fußbodenheizung, Eiche-Parkettböden, Netzwerkverkabelung, elektrische Rollläden und ein digitales Schließsystem. Über einen Aufzug sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich. Zu jeder Wohneinheit gehören ein großer Balkon oder Terrasse sowie ein Kellerraum. Auf unseren Baustellen sind ausschließlich Handwerksbetriebe aus Baden-Baden und der näheren Umgebung beschäftigt.

Mit unseren Projekten sollen Akzente gegen steigende Immobilienpreise und Mieten gesetzt werden, die für die Zielgruppen nicht mehr bezahlbar sind. Für sämtliche Bauprojekte wurden von der Erzdiözese Freiburg rund 40 Prozent der Wohnfläche unbürokratisch gefördert. Das bedeutet, dass der reguläre Mietpreis, dank des Zuschusses der Kirche, sich für die geförderten Wohnungen um 1,50 € pro Quadratmeter und Monat reduziert.

Mit dem Projekt der Erzdiözese „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“ und den Wohnungen der Baugenossenschaft Familienheim wird das Grundbedürfnis nach vernünftigem und erschwinglichem Wohnen für die Mieter gestärkt.

Aufgrund der aktuellen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die einhergehen mit exorbitant steigenden Baukosten, der Mangel an Verfügbarkeit von Handwerkern und reduzierten staatlichen Fördermöglichkeiten, wurden vorerst die Planungen weiterer Mietwohnungen auf Eis gelegt.

Bericht des Vorstandes

2.2 Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen einschließlich Zukäufe	477 Wohnungen	in 52 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	351 Wohnungen	in 235 Häusern
	969 Wohnungen	in 308 Häusern
Baubetreuung	128 Wohnungen	in 44 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	1.097 Wohnungen	in 352 Häusern

Neben dem Bau der Wohnungen wurden acht gewerblich genutzte Einheiten sowie die nach den Bauvorschriften erforderlichen Garagen und KFZ-Stellplätze erstellt. Ferner wurde der Bau von 60 Heimplätzen für einen gemeinnützigen Träger technisch betreut.

Mit dem Grundstückserwerb eines 2 Familienhauses in Baden-Baden-Lichtental, Horhaldergasse 3b, konnte ein strategischer Kauf getätigt werden. Übergang von Nutzen und Lasten sowie Auflassung erfolgten 2021. Die beiden 4 Zimmer Wohnungen mit jeweils 103 m² Wohnfläche wurden komplett saniert. Die neuen Mieter konnten im Frühjahr 2022 einziehen.

3. Verkaufstätigkeit

Sämtliche Bauträgermaßnahmen sind abgeschlossen.

Im Neubaugebiet in Sandweier, Stöcke Nord, konnte 2021 ein städtischer Grundstücksvergabewettbewerb gewonnen werden. Auf dem 2.308 m² großen Grundstück sollen insgesamt 18 Wohneinheiten entstehen, wovon 12 im Rahmen einer Bauträgermaßnahme veräußert werden sollen.

4. Verwaltungstätigkeit

Ein weiteres Standbein und für uns ein wichtiges Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit. Sie umfasst die Verwaltung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Verwaltung von Wohnobjekten für Dritte. Für unsere Kunden übernehmen wir dabei die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Instandhaltungsbedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht behoben werden.

Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz. Die Verwaltervergütungen werden regelmäßig geprüft und dem Marktniveau angepasst.

Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2021 insgesamt 25 Wohnungseigentümergeinschaften mit 256 Wohnungen, 10 Häuser privater Eigentümer sowie eine Tiefgaragengemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und ein Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet.

Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2021 € 2.093.501,04 (Vj. € 1.971.793,89).

5. Grundstücksbevorratung

Seit Bestehen wird die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG ihrer Aufgabe gerecht, attraktiven Wohnraum zu angemessenen Mieten zu erstellen. Hierzu ist die Bereitstellung bzw. die Erwerbsmöglichkeit von Baugrundstücken vorrangig – und dies zu ebenfalls angemessenen Grundstückspreisen.

Regelmäßig werden Grundstücksangebote auf Bebaubarkeit, Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Das geringe Angebot an freien Grundstücken sowie die starke Konkurrenzsituation, auch durch auswärtige Investoren, haben einen maßgeblichen Anteil an den weiter steigenden Grundstücks- und Verkaufspreisen.

Für uns als regionale Baugenossenschaft bedeutet dies, wie bisher auch bei Grundstücksankäufen, Chancen und Risiken genau abzuwägen und uns von spekulativen Auswüchsen fern zu halten. Ziel ist es weiterhin, sich ergebende Marktchancen zu nutzen und weitere Grundstücksflächen zur Bebauung zu erwerben.

Das zum Bilanzstichtag im Besitz der Genossenschaft befindliche Gelände mit einem Buchwert von 1.702.348 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), wird mit 6.483 m² ausgewiesen.

Neben den unbebauten Grundstücken befanden sich zum Bilanzstichtag noch 255 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. Der Verkauf eines Erbbaugrundstücks wurde 2021 notariell beurkundet. Übergabe und Auflassung erfolgte 2022.

Bericht des Vorstandes

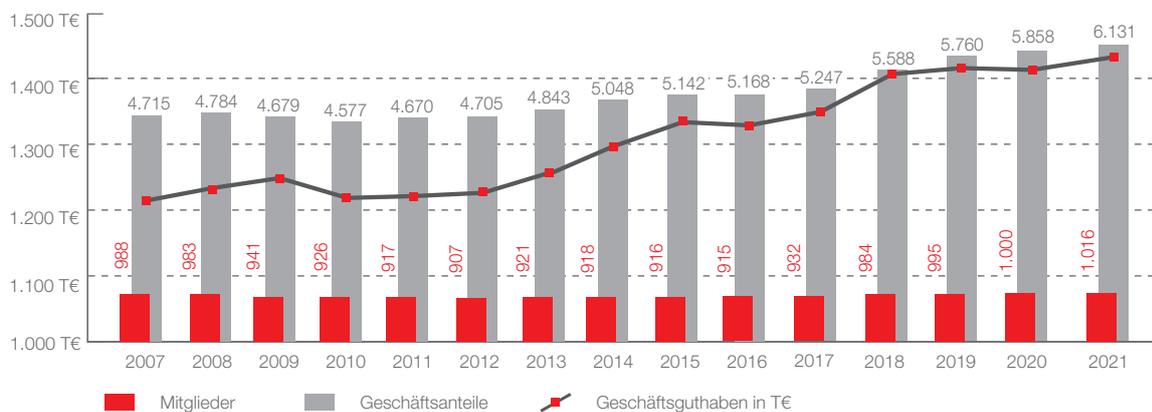
6. Beteiligung

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

7. Mitglieder

Die Mitglieder der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG sind über ihre eingezahlten Geschäftsanteile Miteigentümer der Genossenschaft. Ihr demokratisches Mitspracherecht räumt ihnen die Möglichkeit ein, an der Entwicklung ihrer Genossenschaft mitzuwirken. Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten, unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile.

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 50 Mitgliedern mit 514 Anteilen stand ein Abgang von 34 Mitgliedern mit 241 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2021 insgesamt 1.016 Mitglieder mit 6.131 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2007-2021

8. Tätigkeit der Organe, Organisation

Die Organe der Genossenschaft, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand, haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.



Mitgliederversammlung 2021 wiederum unter Corona Bedingungen

Unter Beachtung sämtlicher Corona-Hygienevorschriften konnte die Mitgliederversammlung für das Jahr 2020 am 13. Oktober 2021 planmäßig abgehalten werden. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2020 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom haupt- und dem nebenamtlichen Vorstand gemeinsam geführt.

9. Ergebnis

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Das Jahr 2021 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 666,9 T€ und einer Bilanzsumme von rund 38,8 Mio. Euro abgeschlossen.

Jahresüberschuss 2021	666.931,80 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	70.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	9.113,98 €
Einstellung in die freie Rücklage	530.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnissrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 57.817,82 Euro ausgewiesen.

Bericht des Vorstandes

10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

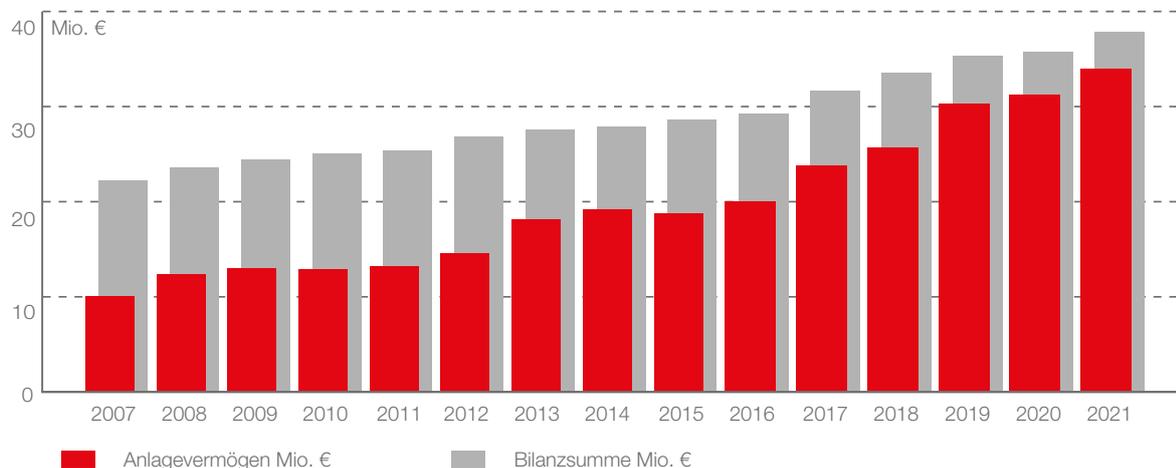
Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	34.359,42	88,48 %	31.326,89	84,98 %
Umlaufvermögen	4.473,20	11,52 %	5.537,00	15,02 %
Gesamtvermögen	38.832,60	100,00 %	36.863,89	100,00 %
Fremdmittel	11.988,70		10.680,37	
Reinvermögen	26.843,90		26.183,52	
Reinvermögen am Jahresanfang	26.183,52		25.524,99	
Vermögenszuwachs	660,38		658,53	

Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch das Anlagevermögen geprägt. Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert vor allem aus Neubauinvestitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibung. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen, insbesondere durch den Rückgang der liquiden Mittel, reduziert.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag noch 2.621,8 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 660,38 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 88,48 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.



Entwicklung Anlagevermögen und Bilanzsumme 2007 – 2021

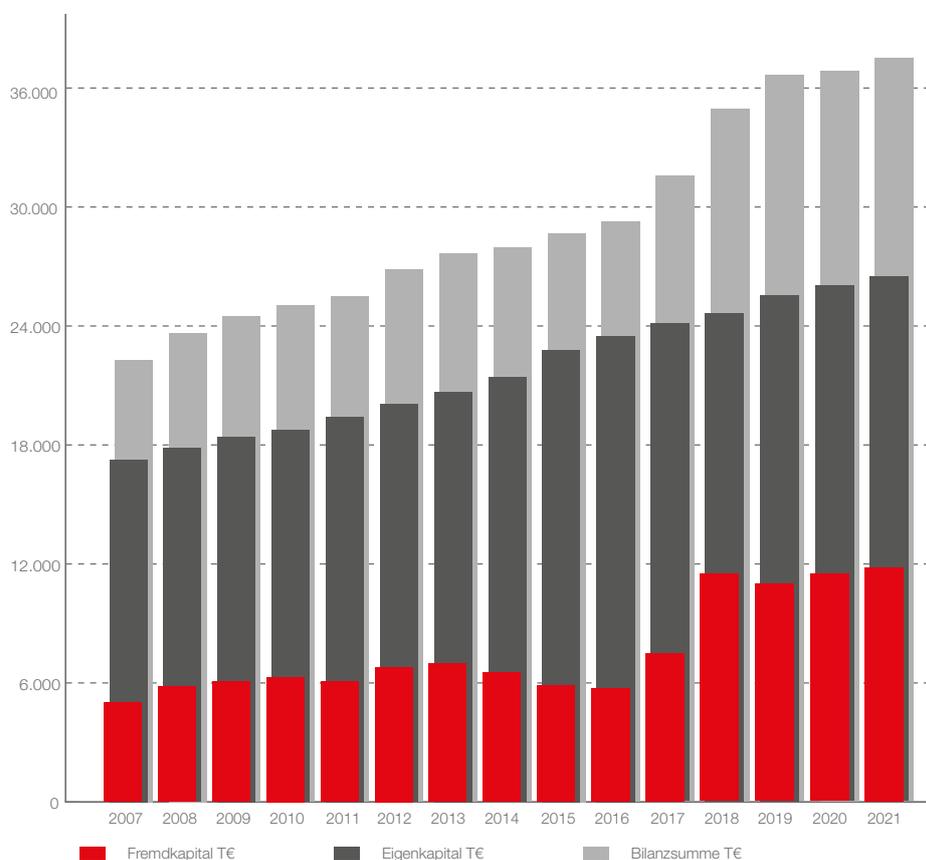
10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	26.843,91	69,13 %	26.183,52	71,03 %
Rückstellungen	1.403,18	3,61 %	1.374,56	3,74 %
Verbindlichkeiten	10.585,51	27,26 %	9.301,07	25,23 %
Gesamtkapital	38.832,60	100,00 %	36.653,17	100,00 %

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 26,2 Mio. € auf 26,8 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich von 71,03 % auf 69,13 %.

Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung weiterhin als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 9.178,5 = 23,63 % (Vj. T€ 7.723,6 = 20,95 %).



Bericht des Vorstandes

10.3 Ertragslage, Rentabilität

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:

	31.12.2021 Tausend €	31.12.2020 Tausend €	Veränderung in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.394,2	1.416,3	-22,1
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	88,7	85,1	3,6
Deckungsbeitrag insgesamt	1.482,9	1.501,4	-18,5
Personal- und Sachaufwand	-819,9	-794,7	-25,2
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	663,0	706,7	-43,7
Kapitaldienst	-19,3	-24,8	5,5
Sonstiges Ergebnis	14,8	11,8	3,0
Jahresergebnis vor Steuern	658,5	693,7	-35,2
Steuern	8,5	-8,5	17,0
Jahresüberschuss	667,0	685,2	18,2

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 667 T€ (Vj. 685,2 T€) erzielt.

Die Ertragslage wird unverändert von der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich, insbesondere durch den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen, dem entgegen stehen gestiegene Mieterlöse.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlöschmälerungen von rund 20 T€ ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Das Ergebnis im Bereich der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert in erster Linie aus den Erlösen der Verwaltungstätigkeit.

Der Personal- und Sachaufwand veränderte sich geringfügig im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr hauptsächlich aufgrund insgesamt gesteigener Personalaufwendungen infolge von Tarifierhöhungen und Aufwendungen für Altersversorgung.



Der Bereich „Kapitaldienst“ beinhaltet vor allem Zinserträge aus der Anlage flüssiger Mittel und Bausparguthaben, denen der Zinsaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen entgegensteht.

Insgesamt konnte wiederum ein gutes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Der Jahresüberschuss ermöglicht eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von 2,5 %.

10.4 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft wird anhand der nachfolgenden zusammengefassten Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2021 Tausend €	2020 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	641,6	1.256,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.757,7	-1.457,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.333,1	-511,2
= zahlungswirksame Veränderung	-1.783,0	-712,3
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.287,4	4.999,7
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.504,4	4.287,4

Der Finanzmittelbestand setzt sich zusammen aus den flüssigen Mitteln. Bausparguthaben werden nicht berücksichtigt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich im Wesentlichen aus den Investitionen in das Sachanlagevermögen zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Abflüsse aus planmäßigen Tilgungen, Zinsaufwendungen und Dividenden denen Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen gegenüberstehen.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2021 geordnet. Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Es stehen ausreichende liquide Mittel für künftige Investitionen zur Verfügung.

10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren*

	in	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	69,13	71,03	69,64	70,13	76,34	80,59
Eigenkapitalrentabilität	%	2,5	2,6	3,4	2,3	2,1	3,5
Dauerfinanzierungsmittel	%	23,63	20,95	22,07	17,58	14,14	11,81
EBITDA	T€	1.488,7	1.518,4	1.684,9	1.226	1.055	1.394
Instandhaltungskosten p. a.	€/m ²	22,40	20,43	21,65	23,16	21,19	14,47
Fluktuationsquote	%	6,3	7,3	7,3	6,0	6,9	6,4

* **Eigenkapitalquote:** Verhältnis: Eigenkapital zum Gesamtkapital
Eigenkapitalrentabilität: Verhältnis: Jahresüberschuss zum Eigenkapital
Dauerfinanzierungsmittel: Anteil langfristiges Fremdkapital am Gesamtkapital
EBITDA: Ergebnis vor Zinsen, Steuern vom Ertrag und Abschreibungen
Instandhaltungskosten: Verhältnis Instandhaltungsaufwendungen zur Wohn-/Nutzfläche
Fluktuationsrate: Verhältnis Anzahl der Wohnungswechsel zu Gesamtwohnungsbestand

11. Ausblick, Chancen und Risiken

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2022 und 2023 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert guten Nachfrage am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Unsere auf Wachstum ausgerichtete Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten des Marktes, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren. Expansionsmöglichkeiten werden genutzt, wenn Immobilien am Markt zu einem vernünftigen Preis und in ansprechender Lage zur Verfügung stehen.

Durch die nachhaltig zu erwartenden positiven Jahresüberschüsse kann das absolute Eigenkapital gestärkt werden. Aufgrund der nach wie vor guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern sowie mit dem qualitativ guten Wohnungsbestand, gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele, eine weiterhin erfolgreiche Geschäfts- und Ertragsentwicklung, erreichen können.

Die Genossenschaft verfügt als zuverlässiger und seriöser Partner über ein breites Fundament gewachsener Beziehungen zu Banken, Bauhandwerksbetrieben, Behörden und Mitgliedern.

Insgesamt wird die Ertragslage unserer Genossenschaft, auch ohne ein umfangreiches Bauträgergeschäft, die erforderlichen Investitionsmittel für die Zukunft erwirtschaften und einen positiven Jahresüberschuss ausweisen. Für eine weiterhin gute Ertragskraft des Geschäftsbereiches „Hausbewirtschaftung“ ist eine dauerhafte Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen oberstes Gebot. Ziel unserer Geschäftspolitik ist es, die Bestandspflege sowie die Vermietbarkeit unserer Wohnungen in einem zeitgemäßen Zustand, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten und zum Wohle unserer Mitglieder konsequent fortzuführen.

Durch die fortlaufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert werden. Die Qualität unserer Bestände wird sich dadurch weiter verbessern und in Folge dessen werden die Leerstände auf einem niedrigen Niveau bleiben. Marktvorteile sehen wir auch in unserem diversifizierten Wohnungsbestand in verschiedenen Wohnraum-, Markt- und Preissegmenten.

Durch die Investitionen in den Wohnungsneubau kann unsere gute Position am hiesigen Markt weiter ausgebaut und gestärkt werden. Unsere Ertragskraft gestattet es, größere Investitionen zum Teil aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Eine Entwicklung, die durch den Krieg in der Ukraine noch verstärkt wurde. Sollte dieser Trend anhalten, könnten sehr wahrscheinlich, steigende Bruttowarmmieten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter eventuell überfordern. Hieraus können auch Erlösausfälle resultieren. Für die mit Gas betriebenen Zentralheizungen hat die Genossenschaft im Januar 2021 den Gaspreis zwar zu attraktiven Konditionen bis Ende 2025 mit dem Anbieter fest vereinbart, wie lange jedoch, aufgrund des aktuellen Gasnotstandes, dieser Vertrag bzw. der ausgehandelte Preis noch Bestand hat, ist derzeit nicht absehbar.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Ferner besteht ein Risiko durch die Unterbrechung von Lieferketten bzw. Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien bei gleichzeitigem Fachkräftemangel mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen. Zugleich sind Preissteigerungen bei Bauleistungen zu verzeichnen, die zu einer ungeplanten Verteuerung von Baumaßnahmen führen können. Soweit vertretbar werden wir, insbesondere im Falle starker Preissteigerungen, nicht zwingend notwendige Sanierungsmaßnahmen in überschaubarem Umfang auf spätere Jahre verschieben.

Steigende Preise haben zur Folge, dass die Mieten insgesamt weiter steigen werden. In der Folge wird sich der geforderte Neubau von Wohnungen, insbesondere für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen, kaum bzw. nicht mehr über die Mieten refinanzieren lassen. Da die höheren Baukosten nicht voll an die Mieter weitergegeben werden können, kann die zu erwartende Rendite sinken.

Aufgrund der gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels muss in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investiert werden.

Bericht des Vorstandes

Die wesentlichen Umfeldfaktoren, Zinsentwicklung, Entwicklung von Baupreisen, Fachkräfte und Materialmangel, wachsende, auch energetische Anforderungen und Entwicklung der staatlichen Förderung behindern derzeit sowohl den Neubau als auch die Modernisierung und Instandhaltung. Die Ursachen liegen zu großen Teilen in der anhaltenden Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg. Bei beiden ist eine Dauerbelastung denkbar, jedoch auch eine möglicherweise baldige Entspannung durch das Auslaufen der Pandemie und einem Kriegsende. In der Folge könnten Lieferketten wieder funktionieren, Materialengpässe verschwinden, Energie- und Materialpreise sowie das Zinsniveau wieder sinken. Das hätte auch für unsere Genossenschaft positive Auswirkungen auf der Aufwands- und Kostenseite.

Auf der Basis einer nachhaltigen Wohnungspolitik und der Realisierung von Neubauprojekten, Modernisierungen und - sofern machbar – altersgerechtem Wohnungsumbau trägt das Familienheim der Nachfrage nach bezahlbaren, zeitgemäßen Wohnungen Rechnung. Trotz der beschriebenen Faktoren werden wir in der Sanierung unseres Gebäudebestandes weiter aktiv bleiben. Wohnungssanierungen werden weiterhin priorisiert, ebenso die Erneuerung von Heizanlagen. Dadurch bleibt unser Wohnungsbestand wettbewerbsfähig, zudem tragen wir dem Thema Energieeinsparung Rechnung und begegnen den Risiken, die sich aus dem Klimawandel und der hohen Abhängigkeit vom Gas ergeben.

Wohnungsunternehmen sind typischerweise investitions- und finanzierungsintensiv. In den ersten Monaten des Jahres 2022 sind die Zinsen deutlich angestiegen und dieser Trend könnte sich fortsetzen. Die daraus resultierenden Risiken halten wir für beherrschbar, weil wir Darlehen in der Regel mit langjährigen Zinsfestschreibungen belegen. Veränderungen beim Kapitalmarktzins wirken sich deshalb zunächst nur in einem geringeren Umfang und zeitlich verzögert auf den Zinsaufwand aus. Sowohl für die Finanzierung im Neubau – als auch im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich – sehen wir keine Gefährdung. Aufgrund unserer guten Bonität gehen wir davon aus, auch künftig unseren Fremdmittelbedarf zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

Die Liquiditätslage ist gut; Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mittel nicht zu befürchten. Das Zinsänderungsrisiko derzeit zu bedienender Darlehen ist angesichts des Volumens und der noch bestehenden Zinsbindungsdauer entsprechend gering. Derivative oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung werden nicht eingesetzt.

Durch die erfolgreiche Teilnahme an einem städtischen Vergabewettbewerb werden wir mit den Planungen einer Baulträgermaßnahme in Baden-Baden Sandweier, beginnen.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch in 2022 voll ausgelastet sein werden. In diesem Bereich kann weiterhin mit einem zufriedenstellenden Ergebnisbeitrag gerechnet werden.

Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir des Weiteren sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden. Unsere Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicherstellt.

Insgesamt sind für unsere Genossenschaft für die Jahre 2022 und 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im wesentlichem Umfang negativ beeinflussen können. Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

12. Schlussbemerkung

Wir bedanken uns bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die uns den wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2021 ermöglicht haben.

Dank und Anerkennung gilt den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir bedanken uns für die fachgerechte Beratung und den wertvollen Rat, mit dem sie unsere Arbeit stets begleitet und gefördert haben.

Im Rahmen unserer Tätigkeit konnten wir uns stets auf die guten Leistungen unserer langjährigen Partner in der Bauwirtschaft, bei den Architekten, Fachingenieuren, Handwerkern und Dienstleistern verlassen. Danke.

Der Stadt Baden-Baden, unseren Kooperationspartnern bei verschiedenen Projekten, den Behörden und Verwaltungen sowie den Banken und Sparkassen danken wir besonders für die Unterstützung bei unserer Arbeit.

Unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit sowie für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Auch künftig ist es unser Ziel, ein zuverlässiger Partner rund ums Wohnen zu sein.

Baden-Baden, im Juni 2022

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat, die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, auch unter Pandemiebedingungen, pflichtgemäß erfüllt. Er hat die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und ihn beratend unterstützt. In regelmäßig stattfindenden Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet. Aufgrund der ausführlichen Berichterstattung durch den Vorstand, konnte sich der Aufsichtsrat auch von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse wurden nach eingehenden Beratungen gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2021, 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 mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes stimmt der Aufsichtsrat zu.

Am 12. Oktober 2022 wird der Jahresabschluss 2021 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 der 70. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 13. Oktober 2021 wurden die ausführlichen Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie das Prüfungsergebnis des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Der vorgelegte Jahresabschluss 2020 mit den vorgesehenen Zuweisungen in die Rücklagen sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden im Anschluss einstimmig angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden im Anschluss einstimmig für das Geschäftsjahr 2020 entlastet. Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Matthias Hartmann und Dirk Gantzkow wurden für weitere 5 Jahre wieder gewählt.



Die Mitglieder des Aufsichtsrats danken den beiden Vorständen, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für den im vergangenen Jahr erbrachten persönlichen Einsatz und die damit einher gehende gute und erfolgreiche Arbeit.

Baden-Baden, im September 2022

Der Aufsichtsrat

Dirk Gantzkow
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.083,00	2.151,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.478.679,21		27.059.333,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	684.329,35		738.290,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	901.016,49		335.047,62
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	35.836,71		35.836,71
Technische Anlagen und Maschinen	14.886,00		15.673,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.910,00		65.569,00
Anlagen im Bau	2.264.192,95		2.271.226,17
Bauvorbereitungskosten	373.287,68		201.940,32
Geleistete Anzahlungen	0,00	33.802.138,39	50.626,15
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		34.359.416,39	31.326.889,02
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	801.332,29		185.659,69
Unfertige Leistungen	907.111,75		836.899,45
Andere Vorräte	41.218,63	1.749.662,67	28.479,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	49.688,54		23.574,17
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	722,47		206,64
Sonstige Vermögensgegenstände	51.350,31	101.761,32	55.455,05
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.504.377,65		4.287.365,20
Bausparguthaben	117.386,91	2.621.764,56	116.528,96
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.837,33
Bilanzsumme		38.832.604,94	36.863.894,75



Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.500,00		55.376,91
der verbleibenden Mitglieder	1.495.573,24		1.445.446,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.555.073,24	3.951,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 37.176,76 €			<19.053,53>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.480.000,00		2.410.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 70.000,00 €			<70.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.731.010,08		4.721.896,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 9.113,98 €			<8.381,93>
Andere Ergebnisrücklagen	18.020.000,00	25.231.010,08	17.490.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 530.000,00 €			<550.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	666.931,80		685.234,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	609.113,98	57.817,82	628.381,93
Eigenkapital insgesamt		26.843.901,14	26.183.523,01
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.188.779,00		1.171.105,00
Sonstige Rückstellungen	214.418,18	1.403.197,18	203.456,87
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.178.556,87		7.723.561,48
Erhaltene Anzahlungen	998.329,00		919.428,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.858,85		8.256,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	332.322,93		554.892,89
Sonstige Verbindlichkeiten	50.982,81	10.581.050,46	94.930,99
davon aus Steuern 22.427,90 €			<62.097,82>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			<3.595,36>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.456,16	4.739,76
Bilanzsumme		38.832.604,94	36.863.894,75

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.971.919,90		3.903.638,36
b) aus Betreuungstätigkeit	88.330,42		86.694,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.727,99	4.068.978,31	7.230,13
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		70.212,30	24.788,62
Sonstige betriebliche Erträge		22.926,35	71.923,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.711.760,25		1.581.743,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.949,45	1.717.709,70	7.644,06
Rohergebnis		2.444.407,26	2.504.888,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	471.061,33		456.197,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 65.214,22 €	157.949,30	629.010,63	131.045,97 <43.039,60>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		695.108,38	679.359,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		218.447,61	291.725,62
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	43,70		31,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.738,89	3.782,59	2.714,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		137.538,33	146.840,44
Steuern von Einkommen und Ertrag		-8.535,78	8.535,75
Ergebnis nach Steuern		776.620,68	793.929,46
Sonstige Steuern		109.688,88	108.695,06
Jahresüberschuss		666.931,80	685.234,40
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage		609.113,98	628.381,93
Bilanzgewinn		57.817,82	56.852,47

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, und soweit abnutzbar, vermindert um die fortgeführten Abschreibungen bewertet.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 33,33 % p. a. abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren linear abgeschrieben.
- Die gewerblichen Einheiten werden mit 3 % bis 4 % linear abgeschrieben.
- Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 10,01 % – 33,87 %, bzw. Technische Anlagen mit 5 % p.a. abgeschrieben.
- Die geringwertigen Wirtschaftsgüter zwischen 250 Euro und 800,00 Euro netto werden einzeln aktiviert und im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.
- Die Positionen Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten wurden zu Herstellungskosten bewertet.
- Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Anhang

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet (PUC-Methode). Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,98 % (Stand 30.09.2021). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2 % p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 74.335,00 € (Vorjahr: 88.771,00 €).

Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die sonstigen passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 907.111,75 (Vorjahr € 836.899,45) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	1.367,34	5.673,07

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

Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten	9.178.556,87 (7.723.561,48)	422.972,92 (369.968,85)	2.638.220,17 (1.859.195,59)	6.117.363,78 (5.494.397,04)	9.178.556,87 (7.723.561,48)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	998.329,00 (919.428,41)	998.329,00 (919.428,41)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeit aus Vermietung	20.858,85 (8.256,34)	20.858,85 (8.256,34)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	332.322,93 (554.892,89)	332.322,93 (554.892,89)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	50.982,81 (94.930,99)	50.982,81 (94.930,99)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	10.581.050,46 (9.301.070,11)	1.825.466,51 (1.947.477,48)	2.638.220,17 (1.859.195,59)	6.117.363,78 (5.494.397,04)	9.178.556,87 (7.723.561,48)	–

GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen *steht zur Verrechnung an

Anhang

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	23.081,00	27.559,00

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	16
	5	16

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2021	1.000
Zugang 2021	52
Abgang 2021	36
Ende 2021	1.016

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 50.126,77 erhöht.

Es besteht keine Nachschusspflicht.



3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Kirn	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Hans-Dieter Boos	nebenamtliches Vorstandsmitglied

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Gantzkow	Geschäftsführer	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Betina Diebold	Raumausstatterin	(stv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Tobias Wald	Landtagsabgeordneter / Dipl. Betriebswirt FH	
Wolfgang Herr	Geschäftsführer	
Matthias Hartmann	Gebietsleiter im Außendienst	(Schriftführer)
Sabine Benicke	Bankbetriebswirtin	
Frank Mast	Steuerberater	(stv. Schriftführer)

E. Weitere Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

davon betreffen:

abgeschlossene Bauwerksverträge mit einer Restverpflichtung über T€ 1.082.

Erbbaurechtsverträge mit jährlich bestehenden Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von T€ 44.

Baden-Baden, den 22. Juni 2022

Der Vorstand

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

Wir schaffen Heimat – weltweit

Dazu gehört ein menschenwürdiges Zuhause, Zugang zu Bildung und Gesundheit. Die Wohnungsnot und Armut von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu lindern, ist uns ein großes Anliegen. Deshalb unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 38 Jahren als Mitglied und Förderer.

Hilfe für die Ärmsten

Im Rahmen der Ettlinger Schlosstagung des Siedlungswerk Baden e.V., zu dessen Mitgliedern die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG zählt, konnten die zugehörigen 24 Wohnungsunternehmen die stolze Summe von 63.000 Euro sammeln. Dieser Betrag konnte im Rahmen der Veranstaltung als Scheck der DESWOS übergeben werden.

Mit unserer Spende haben wir das Projekt

AUS EIGENER KRAFT ENTWICKLUNG SCHAFFEN IN KAPURI, SÜDSUDAN unterstützt.

80 Jugendliche und junge Erwachsene nehmen im aktuellen Hilfsprojekt der DESWOS im Südsudan an einer sechsmonatigen Ausbildung zu Maurer:innen und Friseur:innen teil.

Sie stammen aus vom Bürgerkrieg traumatisierten Familien, die Angehörige verloren, ihre Heimat und alles was sie besaßen, zurückgelassen haben. Sie sind Binnenflüchtlinge, die sich aus dem Nichts in Kapuri, einem Stadtteil der Landeshauptstadt Juba, ein neues Leben aufbauen müssen. Viele der Kinder und Jugendlichen werden von Kriegswitwen, alleinerziehenden Müttern, großgezogen. Manche sind Vollwaisen.

Die Maurerlehrlinge werden am Ende ihrer staatlich anerkannten Ausbildung einfache Häuser bauen können. Und nicht nur das. Sie werden Arbeit auf lokalen Baustellen finden, mit der sie ihre eigene und oft auch die Existenz ihrer Familie sichern können. Sie werden sich ein Zuhause bauen, in dem sie und ihre Familien sicher wohnen und ihre Kinder zur Schule schicken.



Unter den Maurer-Auszubildenden sind auch zwei weibliche Lehrlinge.

Foto: DESWOS



Besonders gefährdete Familien erhalten eine Erstausrüstung an landwirtschaftlichen Produktionsmitteln. Foto: DESWOS

Aus dem Nichts ein neues Leben aufbauen

Dies ist nur ein Teil einer ganzen Reihe von Maßnahmen im umfassenden Projekt der DESWOS. 120 besonders gefährdete Familien erhalten zum Beispiel eine Erstausrüstung an landwirtschaft-

lichen Produktionsmitteln, Arbeitsgeräten und Saatgut für den Anbau von Feldfrüchten wie Mais oder Nutztieren wie zum Beispiel Ziegen. Damit können sie einen großen Teil ihres Bedarfes decken und müssen nicht hungern.

Außerdem werden 25 Wohneinheiten mit 31 Quadratmetern Fläche, mit einem Wohnraum, zwei Schlafräumen und einer Küche errichtet. Dazu gehört eine Grubenlatrine mit Waschbecken und einem Wassertank. Die gesundheitliche Situation möglichst vieler Menschen in Kapuri kann mit Schulungen zu den Themen Gesundheitsvorsorge und Hygiene verbessert werden. Rund 4.500 Menschen erreicht die DESWOS in diesem Projekt, das über mehrere Jahre angelegt ist.

Aus eigener Kraft das Leben verändern

Eine Positiv-Spirale ist in Gang gesetzt, die endlich echte Entwicklung für die Menschen bedeutet. Denn das ist das Ziel unserer Hilfe zur Selbsthilfe-Projekte in Kapuri: Menschen, die vorher in einem Teufelskreis der Armut gefangen waren, sollen ihr Leben selbst in die Hand nehmen und aktiv zur Verbesserung ihrer Lebensbedingungen beitragen können.

Ein positives Beispiel dafür sind die Friseurinnen. Einige von ihnen arbeiten in kleinen Salons, einige von Zuhause aus. Ihr Lohn liegt zwischen zehn und 20 Euro pro Tag. Je aufwändiger die kunstvolle afrikanische Haarfrisur, desto höher ist der Lohn. *„Vor der Ausbildung haben wir arbeitslos zu Hause gesessen“, berichtete eine junge Friseurin. „Aber jetzt, dank der Ausbildung, kann ich arbeiten, mein eigenes Geld verdienen und damit meine Familie finanziell unterstützen.“*



Mit der Ausbildung zur Friseurin können die Frauen die Existenzen ihrer Familien verbessern helfen. Foto: DESWOS



Die Fortbildung Erwachsener ist ein wichtiger Baustein zur Armutsbekämpfung. Foto: DESWOS

Solche Hilfe-zur-Selbsthilfe Projekte wären nicht möglich, ohne die Unterstützung durch die Mitglieder und Spender:innen.

Deshalb sagt die DESWOS Danke – Thank you, Muchas Gracias!

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel. 0221 57989-37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de

Die DESWOS trägt seit
1993 das wichtigste Güte-
siegel für Spendenorgani-
sationen in Deutschland.



Das Deutsche
Zentralinstitut
für soziale
Fragen (DZI)
bescheinigt:

**Ihre Spende
kommt an!**



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

