



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

Geschäftsbericht 2022



Geschäftsbericht 2022

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

Stefan Kirn

Titelbild

Neubau Mirabellenweg 2

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 €

	31.12.2021	31.12.2022
Mitgliederstand	1.016	1.027
Geschäftsanteile	6.131	6.393
Bilanzsumme	38.832.604,94 €	42.336.716,41 €
Anlagevermögen	34.359.416,39 €	37.366.175,86 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	4.473.188,55 €	4.970.540,55 €
Geschäftsguthaben	1.555.073,24 €	1.613.028,39 €
Rücklagen	25.231.010,08 €	25.873.538,49 €
Rückstellungen	1.403.197,18 €	1.423.818,69 €
Verbindlichkeiten	10.581.050,46 €	13.363.038,23 €
Jahresüberschuss	666.931,80 €	702.351,33 €
Bilanzgewinn	57.817,82 €	59.822,92 €
Gesamtbauleistung	1.097 Wohnungen 8 Gewerbe	1.108 Wohnungen 8 Gewerbe

Bericht des Vorstandes	6
I. Vorbemerkung	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung	7
2. Bautätigkeit und Planung	11
3. Verkaufstätigkeit	15
4. Verwaltungstätigkeit	15
5. Grundstücksbevorratung	16
6. Beteiligung	16
7. Mitglieder	16
8. Tätigkeit der Organe, Organisation	17
9. Ergebnis	17
10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	18
10.1 Vermögensstruktur	18
10.2 Kapitalstruktur	19
10.3 Ertragslage, Rentabilität	20
10.4 Finanzlage	22
10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren	23
11. Ausblick, Chancen und Risiken	23
12. Schlussbemerkung	26
Bericht des Aufsichtsrates	28
Bilanz zum 31. Dezember 2022.....	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 2022.

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 2022 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 31.12.2022 wird die Genossenschaft von 1.027 Genossenschaftsmitgliedern mit 6.393 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

Als Baugenossenschaft mit bald 75-jähriger Geschichte sind wir ein regional verwurzelttes Unternehmen und versorgen dabei die Menschen im Stadtkreis Baden-Baden nicht nur mit sicherem Wohnraum, sondern engagieren uns auch in vielfältiger Weise für die sozialen und ökologischen Belange unserer Heimatstadt. Durch eine sinnvolle Durchmischung von Mietparteien und stabilen Mieterstrukturen in unseren Wohnquartieren sorgen wir für soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt, auf dem wir für alle Bevölkerungsschichten guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung. Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre trotz der Herausforderungen und Auswirkungen durch die Corona-Pandemie, des Kriegs in der Ukraine und der schlechteren Rahmenbedingungen für die Baubranche fortgesetzt.

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 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 Bestandswohnungen 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.



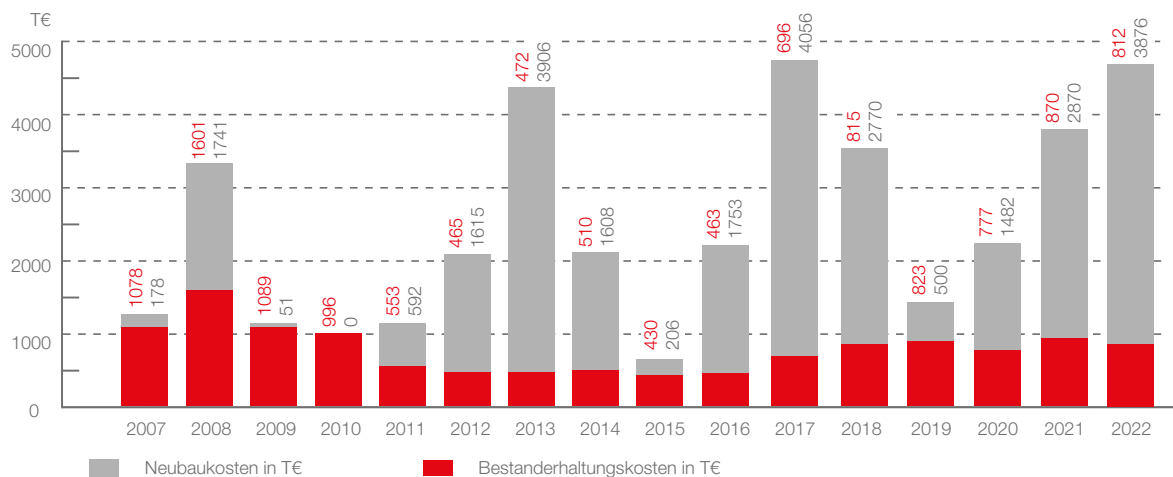
Bestandsgebäude Pfrimmersbachgasse 1a/1b

Bericht des Vorstandes

Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2022 von einer starken Nachfrage nach preiswerterem 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 2022 waren 33 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt bei 6,3 % (Vj. 6,3 %).

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, Wohnwertverbesserungen und Instandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 4,69 Millionen Euro, davon rund 812 T€ für Instandhaltungen und Wohnwertverbesserungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung der Bestands- und Neubauinvestitionen erfolgte im Berichtsjahr sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdmitteln. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert.



Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand 2007- 2022 (ohne Erwerb)

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 20,37 € (Vj. 22,40 €) pro m² Wohn- und Nutzfläche investiert.

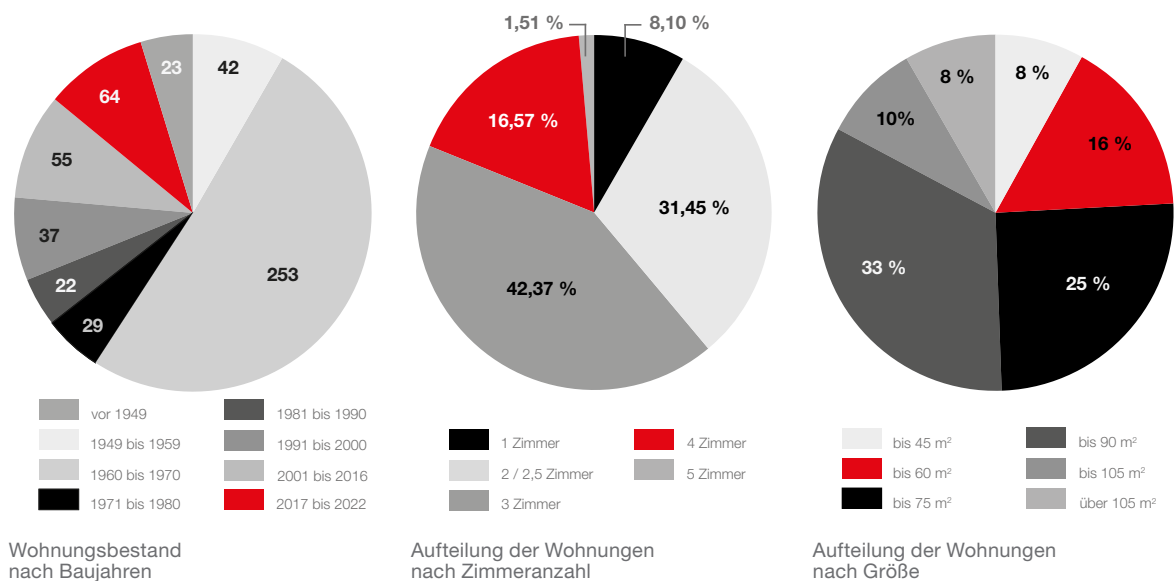
Eine regelmäßige Begehung unseres gesamten Wohnungsbestandes dient dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erkennen und zu veranlassen. Dadurch können Schäden vermieden und die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte sichergestellt werden. Instandhaltungsrückstände, die 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 des Mirabellenwegs 2 um 11 Wohneinheiten erhöht. Zudem wurden in der Horhaldergasse 3b zwei Wohnungen revitalisiert.

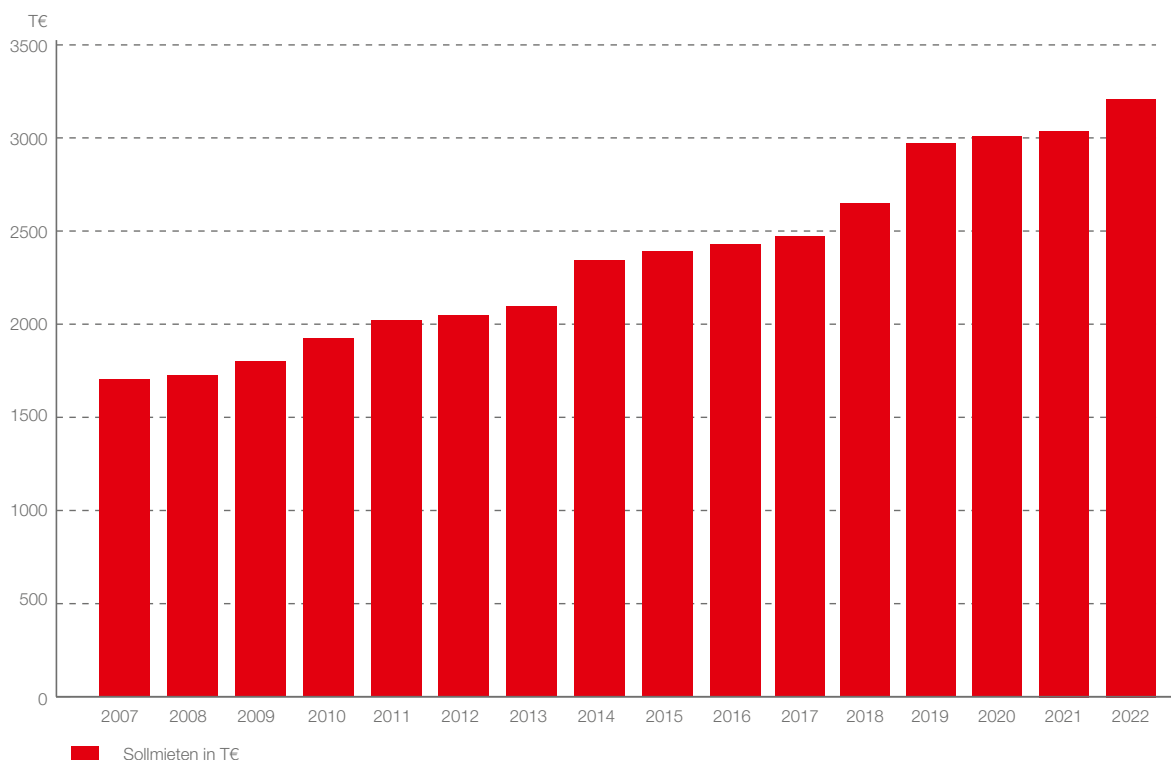
Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 525 eigenen Mietwohnungen, 8 gewerblichen Einheiten und 237 Garagenstellplätzen.



Der Bestand an Wohnungen mit öffentlicher Bindung beträgt unverändert 27 Einheiten.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2022 insgesamt 39.898 m².

Bericht des Vorstandes



Entwicklung der Sollmieten von 2007 - 2022

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich um 127,8 T€ auf 3.190 T€ (Vj. 3.062,2 T€) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus im Rahmen von Neuvermietungen erfolgten Mietanpassungen, der zum September erfolgten Erstvermietung der Wohnungen im Mirabellenweg 2 und der erstmals über das ganze Jahr vermieteten Straßburger Straße 5.

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 6,47 €/m² (Vj. 6,36 €/m²) und Monat. Das Mietniveau der genossenschaftseigenen Wohnungen liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliederschaftlichen 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 2023 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.

Im Hinblick auf den Klimawandel und der daraus resultierenden notwendigen CO₂ -Reduzierung haben wir die Planungen der energetischen Modernisierungen unserer Gebäudebestände sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich und sozialverträglich gestartet und mit der Erstellung einer Roadmap zur Klimaneutralität begonnen.

2. Bautätigkeit und Planung

2.1 Mirabellenweg 2

Nachdem im IV. Quartal 2020 mit dem KfW 55 Effizienzhaus im Mirabellenweg 2 begonnen wurde, konnten die fertiggestellten Wohnungen im August 2022 an die Mieter übergeben werden.

Die 817 m² Wohnfläche verteilen sich auf 11 attraktive und großzügig geschnittene Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Das Investitionsvolumen lag bei ca. 3 Millionen Euro. Die 52 m² bis 90 m² großen Wohnungen verfügen alle 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.

Durch den Einsatz der Fördermittel der Erzdiözese Freiburg „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“, konnten die Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 10,25 €/m² an die Mieter vermietet werden.



Mirabellenweg 2

Bericht des Vorstandes

2.2 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. 1.080 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 vorgesehen, deren Strom den Mietern über das Mieterstrommodell zur Verfügung gestellt wird.



Kuppenheimer Straße 26, Baden-Baden

Das Investitionsvolumen liegt zum Berichtszeitpunkt bei ca. 4,3 Millionen Euro. Es lässt sich feststellen, dass sich die insgesamt deutlich gestiegenen Baukosten direkt auf die zu kalkulierende Mieten niederschlagen. Nur mit Hilfe von Fördermitteln der Erzdiözese Freiburg „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“, können die Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 11,25 €/m² an die Mieter vermietet werden.



Kuppenheimer Straße 26, Baden-Baden

2.3 Ufgaustraße 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.



Ufgaustraße 15/17, Baden-Baden

Bericht des Vorstandes

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 Blockheizkraftwerk beheizt, auf der Dachfläche ist wiederum eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Das Investitionsvolumen liegt zum Berichtszeitpunkt bei ca. 3,8 Millionen Euro.



Ufgaustraße 15/17, Baden-Baden



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 eine Terrasse sowie ein Kellerraum.

Am Bau sind ausschließlich Handwerksbetriebe aus Baden-Baden und der näheren Umgebung beteiligt.

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 auch 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.

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.

2.4 Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen	488 Wohnungen	in 53 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	351 Wohnungen	in 235 Häusern
	980 Wohnungen	in 309 Häusern
Baubetreuung	128 Wohnungen	in 44 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	1.108 Wohnungen	in 353 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.

3. Verkaufstätigkeit

Im Neubaugebiet in Sandweier, Stöcke Nord, konnte 2021 ein städtischer Grundstücksvergabe-wettbewerb gewonnen werden. Auf dem 2.308 m² großen Grundstück sollen insgesamt 18 Wohneinheiten entstehen, wovon 12 im Rahmen einer Bauträgermaßnahme veräußert werden sollen. Der entsprechende Kaufvertrag wurde im Juli 2022 unterzeichnet, der Bauantrag wurde fristgerecht in 2023 eingereicht.

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 2022 insgesamt 24 Wohnungseigentümergeinschaften mit 250 Wohnungen, 9 Häuser privater Eigentümer sowie eine Tiefgaragegemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und ein Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet.

Bericht des Vorstandes

Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2022 € 2.108.037,73 (Vj. € 2.093.501,04).

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 immer noch starke Konkurrenzsituation, auch durch auswärtige Investoren, haben einen maßgeblichen Anteil an den weiterhin hohen 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 1.727.532 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), wird mit 6.078 m² ausgewiesen.

Neben den unbebauten Grundstücken befindet sich zum Bilanzstichtag noch ein Grundstück von 255 m², für das die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens. Dieses Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

6. Beteiligung

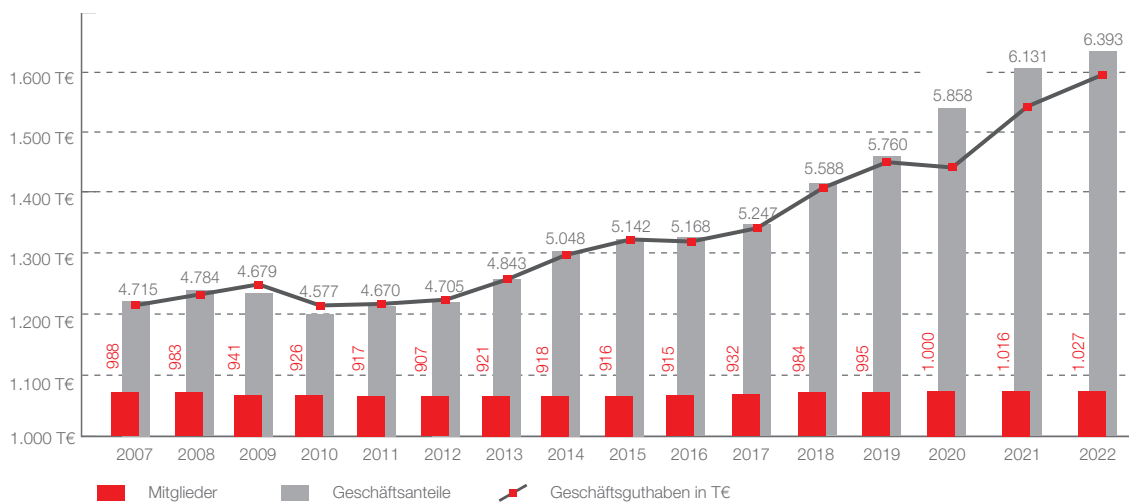
Die Genossenschaft ist an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH mit 550 T€ beteiligt. Das gesamte Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5.150 T€. Weitere Gesellschafter sind die Stadt Baden-Baden und die Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung mbH (GSE). Aufgabe der Gesellschaft ist, dass 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 46 Mitgliedern mit 514 Anteilen stand ein Abgang von 35 Mitgliedern mit 239 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2022 insgesamt 1.027 Mitglieder mit 6.393 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2007-2022

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.

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2021 konnte am 12. Oktober 2022 planmäßig abgehalten werden. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2021 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 2022 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 702,4 T€ und einer Bilanzsumme von rund 42,3 Mio. Euro abgeschlossen.

Bericht des Vorstandes

Jahresüberschuss 2022	702.351,33 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	71.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	11.528,41 €
Einstellung in die freie Rücklage	560.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 59.822,92 Euro ausgewiesen.

10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

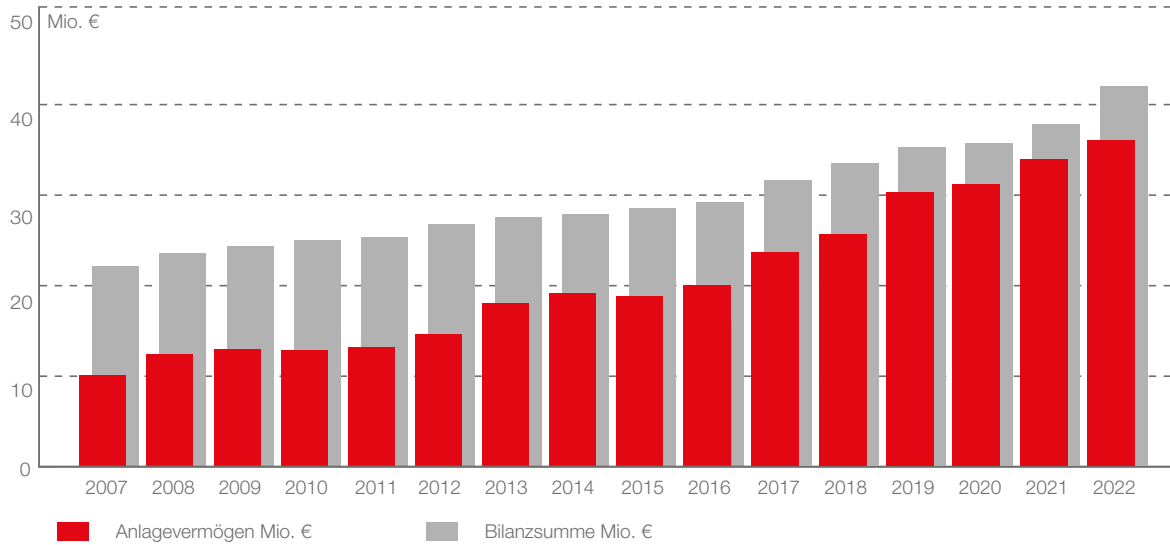
	31.12.2021		31.12.2022	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	34.359,42	88,48 %	37.366,18	88,26 %
Umlaufvermögen	4.473,20	11,52 %	4.970,54	11,74 %
Gesamtvermögen	38.832,60	100,00 %	42.336,72	100,00 %
Fremdmittel	11.988,70		14.790,18	
Reinvermögen	26.843,90		27.546,54	
Reinvermögen am Jahresanfang	26.183,52		26.843,90	
Vermögenszuwachs	660,38		702,64	

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 Erwerb des Grundstücks „Stöcke Nord“ erhöht.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag noch 2.401,6 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 702,64 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 88,26 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.



Entwicklung Anlagevermögen und Bilanzsumme 2007 – 2022

10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2022	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	26.843,91	69,13 %	27.546,39	65,07 %
Rückstellungen	1.403,18	3,61 %	1.423,82	3,36 %
Verbindlichkeiten	10.585,51	27,26 %	13.366,51	31,57 %
Gesamtkapital	38.832,60	100,00 %	42.336,72	100,00 %

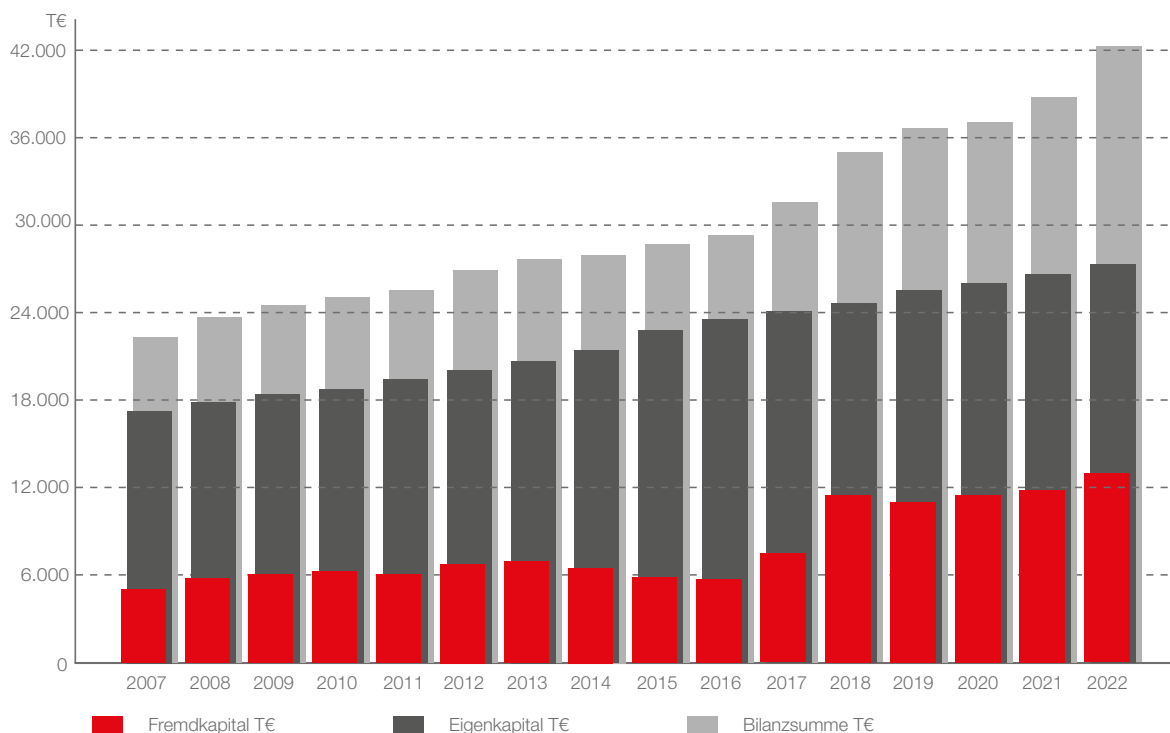
Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 26,8 Mio. € auf 27,5 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich von 69,13 % auf 65,07 %.

Die Verbindlichkeiten nahmen aufgrund von Darlehensvalutierungen zur Finanzierung der Neubauproduktionen zu.

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

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 11.768,0 = 27,79 % (Vj. T€ 9.178,5 = 23,63 %).

Bericht des Vorstandes



Kapitalentwicklung 2007 - 2022

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 €	31.12.2022 Tausend €	Veränderung in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.394,2	1.471,7	77,5
Bau-, Verkaufs-und Betreuungstätigkeit	88,7	90,8	2,1
Deckungsbeitrag insgesamt	1.482,9	1.562,5	79,6
Personal- und Sachaufwand	-819,9	-904,7	-84,8
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	663,0	657,8	-5,2
Kapitaldienst	-19,3	-20,2	-0,9
Sonstiges Ergebnis	14,8	64,8	50,0
Jahresergebnis vor Steuern	658,5	702,4	43,9
Steuern	8,5	0,0	-8,5
Jahresüberschuss	667,0	702,4	35,4

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 702,4 T€ (Vj. 667,0 T€) erzielt.

Die Ertragslage wird unverändert von der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich insbesondere durch den Anstieg der Mieterlöse.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlöschmälerungen von rund 33 T€ ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln bzw. durch verzögerte Vermietung der Neubauwohnungen im Mirabellenweg 2.

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

Der Personal- und Sachaufwand veränderte sich im Vergleich zum vorhergehenden Geschäftsjahr hauptsächlich aufgrund insgesamt gestiegener Personalaufwendungen infolge von Tariferhöhungen und durch den im Abschluss von Bausparverträgen begründeten, gestiegenen Kosten des Zahlungsverkehrs.

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

Der Überschuss aus dem sonstigen Ergebnis resultiert hauptsächlich aus Kostenerstattungen und Anlageverkäufen.

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

Bericht des Vorstandes

10.4 Finanzlage

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

	2021 Tausend €	2022 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	641,6	1.018,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.757,7	- 3.699,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.333,1	2.438,9
= zahlungswirksame Veränderung	-1.783,0	-242,5
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.287,4	2.504,4
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.504,4	2.261,9

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 2022 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	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	65,07	69,13	71,03	69,64	70,13	76,34
Eigenkapitalrentabilität	%	2,5	2,5	2,6	3,4	2,3	2,1
Dauerfinanzierungsmittel	%	27,79	23,63	20,95	22,07	17,58	14,14
EBITDA	T€	1.581,4	1.488,7	1.518,4	1.394,4	1.964,9	1.055
Instandhaltungskosten p. a.	€/m ²	20,37	22,40	20,43	21,65	23,16	21,19
Fluktuationsquote	%	6,3	6,3	7,1	7,3	6,4	6,9

* **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 2023 und 2024 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert guten Nachfrage am Mietwohnungsmarkt vorsichtig optimistisch 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 einer weiterhin erfolgreichen 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.

Bericht des Vorstandes

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.

Während die Corona-Pandemie überstanden scheint, besteht eine weiterhin spürbare Belastung der Gesamtwirtschaft aufgrund des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Trotz der inzwischen wieder rückläufigen Energiepreise bildet sich die allgemeine Teuerungsrate nur sehr langsam zurück. Die deutlichen tariflichen Lohnsteigerungen sorgen für das Risiko einer Lohn-Preis-Spirale. Die Preise von Handwerkerleistungen weisen weiterhin ein hohes Niveau auf und es bleibt in vielen Gewerken herausfordernd, Handwerker für Bauvorhaben zu finden. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, ein weiterhin relativ hohes Zinsniveau und eine reduzierte Förderung des Bundes.

Daneben sehen wir uns mit einem dauerhaften Zuwachs an Bürokratie konfrontiert, so durch die komplexe Aufteilung der CO₂-Steuer zwischen Vermieter und Mieter.

Aufgrund der aktuellen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die einhergehen mit exorbitant steigenden Baukosten, der Mangel an Verfügbarkeit von Handwerkern und reduzierten staatlichen Fördermöglichkeiten, wird die Neubautätigkeit für unsere Baugenossenschaft zu einer immer größer werdenden Herausforderung. Da die höheren Baukosten nicht voll an die Mieter weitergegeben werden können, wird es immer schwieriger, mögliche Neubauprojekte wirtschaftlich darzustellen und vor allem die Mieten niedrig zu halten. In der Folge wird sich der geforderte Neubau insbesondere für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen, kaum bzw. nicht mehr über die Mieten refinanzieren lassen.

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. Mit einer Roadmap zur Klimaneutralität wurde begonnen.

Die wesentlichen Umfeldfaktoren wie Teuerung, Zinsentwicklung, Entwicklung von Baupreisen, Fachkräfte- und Materialmangel sowie wachsende energetische Anforderungen und die Entwicklung der staatlichen Förderung behindern derzeit sowohl den Neubau als auch die Modernisierung und Instandhaltung. Die Ursachen liegen zu großen Teilen in Folgewirkungen aus der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg. Während die Pandemie überstanden scheint, könnte es im Falle eines Kriegs-

endes ebenfalls zu einer weiteren Entspannung kommen. In der Folge könnte sich die Funktion von Lieferketten weiter verbessern, Materialengpässe verschwinden, Energie- und Materialpreise weiter sinken, ebenso das Zinsniveau. 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. 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. Dies bietet zudem die Chance, dass sich die bei gestiegenen Energiepreisen höhere Attraktivität eines sanierten Wohnungsbestandes auch in etwas höheren Mieterlösen widerspiegelt.

Wohnraum bleibt knapp und ausgeschriebene Wohnungen können in der Regel zügig saniert und an adäquate Interessenten weitervermietet werden. Hier sehen wir weiterhin ein solides wirtschaftliches Fundament für stabile Erträge, welche die derzeitigen spezifischen Risiken im Neubau, bei den Verwaltungs- und Personalkosten sowie in der Sanierung tragbar machen. Ein starker Pluspunkt unserer Genossenschaft sind die hochwertigen Neubauten, die wir in den letzten Jahren erstellt haben. Optimal auf den heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichtet, sorgen sie für ein ausgezeichnetes strategisch-wirtschaftliches Zukunftspotenzial. Zudem wurde der Altbestand bereits seit der Jahrtausendwende sukzessive energetisch saniert. Dennoch liegen wir mit einer durchschnittlichen Grundmiete von 6,47 €/m² deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird also gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer als auch einen merklichen Spielraum für eine schnelle Steigerung der Ertragskraft. Damit ist die Chance verbunden, auf ein Umfeld, welches sich ertrags- oder aufwandsseitig negativ auswirkt, angemessen zu reagieren. Für die Sicherung des Unternehmenserfolgs sind notwendige Mietanpassungen möglich, ohne die Mieterinnen und Mieter zu überfordern.

Wohnungsunternehmen sind typischerweise investitions- und finanzierungsintensiv. Für unsere Genossenschaft ist deshalb die Entwicklung an den Kapitalmärkten von großer Bedeutung. Durch die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank sind die längerfristigen Zinsen deutlich angestiegen. 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 eher 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.

Bericht des Vorstandes

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.

Der Bauantrag für das Projekt „Stöcke Nord“ mit insgesamt 18 Wohneinheiten konnte in 2023 eingereicht werden.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch in 2023 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 2023 und 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichen 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 2022 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 2023
Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat, die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, in Teilen noch 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 2022, 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 18. Oktober 2023 wird der Jahresabschluss 2022 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 der 71. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 12. Oktober 2022 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 2021 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 2021 entlastet. Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Sabine Benicke und Tobias Wald 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 2023

Der Aufsichtsrat

Dirk Gantzkow
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.648,00	6.083,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.446.141,52		29.478.679,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	641.919,35		684.329,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	255.631,03		901.016,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	17.759,71		35.836,71
Technische Anlagen und Maschinen	37.967,00		14.886,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.329,00		49.910,00
Anlagen im Bau	3.379.782,85		2.264.192,95
Bauvorbereitungskosten	1.802,40	36.811.332,86	373.287,68
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		37.366.175,86	34.359.416,39
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.471.901,29		801.332,29
Bauvorbereitungskosten	4.728,03		0,00
Unfertige Leistungen	919.662,61		907.111,75
Andere Vorräte	68.551,57	2.464.843,50	41.218,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	69.331,70		49.688,54
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	497,53		722,47
Sonstige Vermögensgegenstände	31.250,18	101.079,41	51.350,31
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.261.913,14		2.504.377,65
Bausparguthaben	139.642,23	2.401.555,37	117.386,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.062,27	0,00
Bilanzsumme		42.336.716,41	38.832.604,94



Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.204,87		59.500,00
der verbleibenden Mitglieder	1.556.823,52	1.613.028,39	1.495.573,24
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 41.426,48 €			<37.176,76>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.551.000,00		2.480.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 71.000,00 €			<70.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.742.538,49		4.731.010,08
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 11.528,41 €			<9.113,98>
Andere Ergebnisrücklagen	18.580.000,00	25.873.538,49	18.020.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 560.000,00 €			<530.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	702.351,33		666.931,80
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	642.528,41	59.822,92	609.113,98
Eigenkapital insgesamt		27.546.389,80	26.843.901,14
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.183.966,00		1.188.779,00
Sonstige Rückstellungen	239.852,69	1.423.818,69	214.418,18
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.768.032,28		9.178.556,87
Erhaltene Anzahlungen	1.040.864,94		998.329,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.232,59		20.858,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	440.663,26		332.322,93
Sonstige Verbindlichkeiten	91.245,16	13.363.038,23	50.982,81
davon aus Steuern 57.813,07 €			<22.427,90>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.469,69	4.456,16
Bilanzsumme		42.336.716,41	38.832.604,94

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr kumuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.150.682,74		3.971.919,90
b) aus Betreuungstätigkeit	90.111,09		88.330,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.840,00	4.249.633,83	8.727,99
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		17.278,89	70.212,30
Sonstige betriebliche Erträge		73.569,37	22.926,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.688.773,34		1.711.760,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.728,03		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.385,34	1.698.886,71	5.949,45
Rohergebnis		2.641.595,38	2.444.407,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	484.945,75		471.061,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 44.107,54 €	148.451,71	633.397,46	157.949,30 <65.214,22>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		727.909,92	695.108,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		317.693,30	218.447,61
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38,90		43,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.988,78	3.027,68	3.738,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		151.760,04	137.538,33
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	8.535,78
Ergebnis nach Steuern		813.862,34	776.620,68
Sonstige Steuern		111.511,01	109.688,88
Jahresüberschuss		702.351,33	666.931,80
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnismrücklage		642.528,41	609.113,98
Bilanzgewinn		59.822,92	57.817,82

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 250,00 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 1,78 % (Stand 31.12.2022). 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 40.723,00 € (Vorjahr: 74.335,00 €).

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 € 919.662,61 (Vorjahr € 907.111,75) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	5.754,36	1.367,34

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	11.768.032,28 (9.178.556,87)	498.139,71 (422.972,92)	2.778.651,75 (2.638.220,17)	8.491.240,82 (6.117.363,78)	11.768.032,28 (9.178.556,87)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.040.864,94 (998.329,00)	1.040.864,94 (998.329,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeit aus Vermietung	22.232,59 (20.858,85)	22.232,59 (20.858,85)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	440.663,26 (332.322,93)	440.663,26 (332.322,93)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	91.245,16 (50.982,81)	91.245,16 (50.982,81)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	13.363.038,23 (10.581.050,46)	2.093.145,66 (1.825.466,51)	2.778.651,75 (2.638.220,17)	8.491.240,82 (6.117.363,78)	11.768.032,28 (9.178.556,87)	–

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	23.188,00	23.081,00

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	3
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	16
	6	20

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2022	1.016
Zugang 2022	46
Abgang 2022	35
Ende 2022	1.027

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 61.250,28 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€ 2.066 (Vorjahr T€ 1.082).
Erbaurechtsverträge mit jährlich bestehenden Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von T€ 44.

Baden-Baden, den 23. Juni 2023

Der Vorstand Stefan Kirn Hans-Dieter Boos

Wir kämpfen für das Menschenrecht auf Wohnen – weltweit!

Seit 39 Jahren unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft. Die DESWOS schafft seit über 53 Jahren menschenwürdigen Wohnraum für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, ermöglicht ihnen Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichert ihre Existenzen!

Unser Förderprojekt in 2022

Im Berichtsjahr 2022 förderten wir das DESWOS-Projekt für eine bessere Gesundheit und höhere Einkommen von besonders armen Kleinbauern und ihren Familien in den Distrikten Mulanje und Blantyre in Malawi.

Viele Maßnahmen konnten dank unserer Spende realisiert werden.

Eines der großen Probleme der Menschen sind die mangelhaften Sanitärbedingungen. Gemeinsam mit der Partnerorganisation Center for Community Organisation and Development (CCODE) und dank des Bundesentwicklungsministerium BMZ förderte die DESWOS den Bau von **700 Trockentrenntoiletten mit separaten Waschräumen**. Dadurch haben sich die hygienischen Bedingungen und damit die gesundheitliche Verfassung der Menschen deutlich verbessert.



Bewohnerin steht vor ihrer früheren, sehr maroden Toilette.
Foto: DESWOS



Bewohnerin steht vor einer gerade fertig gestellten Trocken-trenntoilette.
Foto: DESWOS

Die Menschen bekommen die Toiletten nicht geschenkt. Sie verpflichten sich per Vertrag, einen Teilbetrag in sozial verträglichen Raten zurückzuzahlen. Mit diesen Rückzahlungen konnten weitere **54 Trockentrenntoiletten** für andere Familien gebaut werden, die zuvor nur eine Grubenlatrine ohne Abdeckung zur Verfügung hatten.

Das Abfallverwertungszentrum in der Blantyre ist inzwischen fertiggestellt. Darin wird der anfallende Müll gesammelt, getrennt und teilweise recycelt. Insgesamt 70 Personen wurden ausgebildet, organischen Müll zu Kompost zu verarbeiten und ihn zu verkaufen. Mit den Einnahmen können sie ihre Familien ernähren. Mit dem Bau von 57 Toiletten haben etwa 7.000 Schülerinnen und Schüler an zwei Schulen nun die Möglichkeit, saubere und funktionsfähige Schult Toiletten mit Handwaschgelegenheiten zu nutzen.



Lokale Handwerker und Familien arbeiteten gemeinsam am Bau der Trockentrenntoiletten, hier zwei Toiletten. Foto: DESWOS



Trockentrenntoiletten bieten außen auch die Möglichkeit zum Händewaschen. Foto: DESWOS



Bau von Schultoletten

Foto: DESWOS

Für Menschen in Projektländern der DESWOS, wie Malawi, die besonders unter den vielfältigen Folgen des Klimawandels und der Energiekrise leiden, kam unsere Spende zum richtigen Zeitpunkt.

Die DESWOS sagt Danke!

Fotos: DESWOS

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

