



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

Geschäftsbericht 2016



Geschäftsbericht 2016

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.familienheim-baden-baden.de
info@familienheim-baden-baden.de

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)

Stefan Kirn

Konzeption und Redaktion

Martina Schwerdel, Stefan Kirn

Titelbild

Bauernfeldstraße 10

Grafik

Otterbach Concept, Rastatt

Druck

Späth Media GmbH, Baden-Baden

Auflage

200 Exemplare

Platz zum Leben.

Informationen auf einen Blick

Gründung: 31. Januar 1950
Eintragung im Genossenschaftsregister des
Amtsgerichts Mannheim, Register Nr. 200003

Mitgliedschaften: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

Siedlungswerk Baden e.V.,
Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe

KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V. – Bundes-
verband für Wohnungswesen und Städtebau, Berlin

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Industrie- und Handelskammer, Karlsruhe

Beteiligung: Entwicklungsgesellschaft Cité

Geschäftsanteil: 250,00 €

	31.12.2016	31.12.2015
Mitgliederstand	915	916
Geschäftsanteile	5.168	5.142
Bilanzsumme	29.271.676,30 €	28.672.942,80 €
Anlagevermögen	20.047.124,56 €	18.842.805,11 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	9.224.551,74 €	9.830.137,69 €
Geschäftsguthaben	1.328.401,35 €	1.335.465,14 €
Rücklagen	22.209.661,71 €	21.439.624,79 €
Rückstellungen	1.126.311,44 €	1.180.391,63 €
Verbindlichkeiten	4.556.425,66 €	4.667.481,38 €
Jahresüberschuss	820.913,06 €	1.340.324,01 €
Bilanzgewinn	50.876,14 €	49.979,86 €
Gesamtbauleistung	1.017 Wohnungen/9 Gewerbe	1.015 Wohnungen/9 Gewerbe



Bericht des Vorstandes	6
I. Vorbemerkung	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung	7
2. Bautätigkeit und Planung	10
3. Verkaufstätigkeit	12
4. Verwaltungstätigkeit	14
5. Grundstücksbevorratung	14
6. Beteiligung	15
7. Mitglieder	15
8. Tätigkeit der Organe, Organisation	16
9. Ergebnis	16
10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	17
10.1 Vermögensstruktur	17
10.2 Kapitalstruktur	18
10.3 Ertragslage, Rentabilität	19
10.4 Finanzlage	20
11. Ausblick, Chancen und Risiken	21
12. Schlussbemerkung	22
Bericht des Aufsichtsrates	23
Bilanz zum 31. Dezember 2016	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Unser soziales Engagement	32

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 2016.

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 2016 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 31.12.2016 wird die Genossenschaft von 915 Genossenschaftsmitgliedern mit 5.168 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 das Baurärgergeschäft, die Neubauprojektierung und die WEG Verwaltung sowie die Fremdverwaltung. Die entsprechende Gewerbe-erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung ist von der Stadt Baden-Baden erteilt.

Seit über 65 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.



Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG erstreckte sich im Jahr 2016 wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche.

II. Geschäftsentwicklung

Für das Geschäftsjahr 2016 können wir von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. 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. 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 der Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist.

Im Berichtsjahr 2016 waren 28 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt bei 6,45 % (Vorjahr 7,09 %).

Konsequent wurde bei Mieterwechsel erneut der Weg der Komplettsanierung inzwischen nicht mehr zeitgemäßer Wohneinheiten weiter beschritten. Im Geschäftsjahr wurde bei insgesamt 28 (Vorjahr 30) Mieterwechseln neben zahlreichen Kleinreparaturen, in 7 (Vorjahr 7) Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen der Wohnstandard erheblich verbessert. Darüber hinaus haben wir sechs Treppenhäuser saniert. In diesem Zusammenhang wurden bei insgesamt 58 Wohneinheiten unter anderem zeitgemäße Wohnungseingangstüren eingebaut und die Unterverteiler in die entsprechenden Wohnungen versetzt.

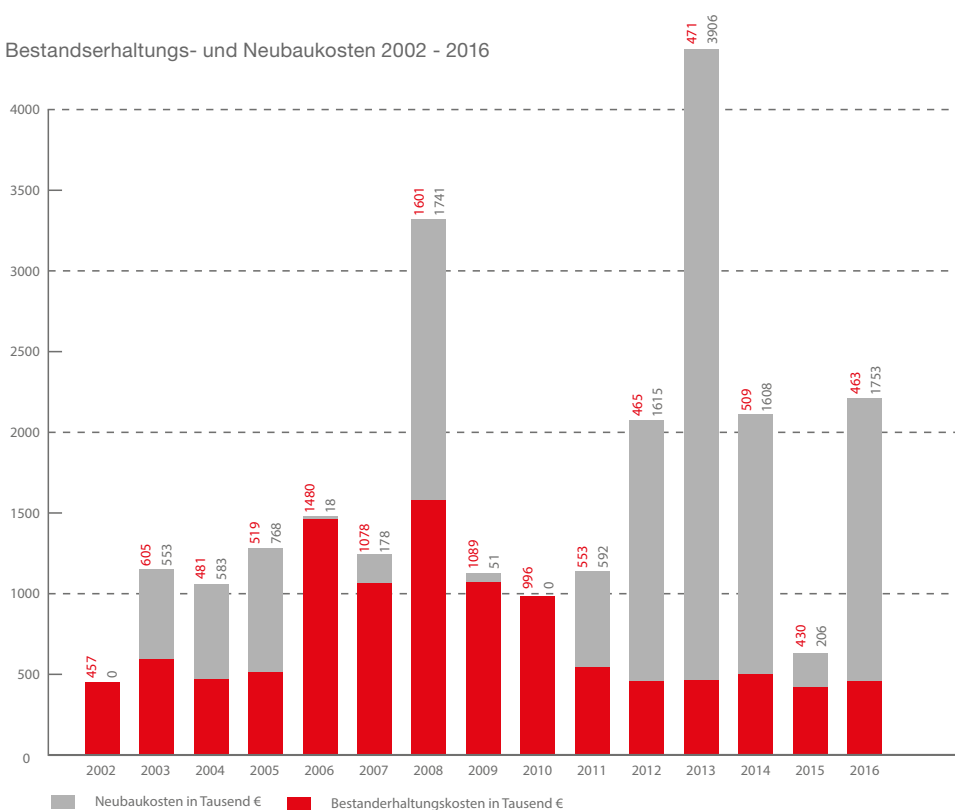
Bericht des Vorstandes

Für Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnwertverbesserungen hat unsere Genossenschaft im Berichtsjahr rund 463 T € investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnungsmodernisierung und Sanierung von Treppenhäusern bzw. dem Austausch nicht mehr zeitgemäßer Wohnungseingangstüren investiert. Die Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln finanziert. Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen pro m² Wohnfläche/Nutzfläche 14,47 € (Vorjahr 13,92 €).

Regelmäßige Begehungen unseres gesamten Wohnungsbestandes dienen dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rechtzeitig zu erkennen und zeitnah zu veranlassen. Instandhaltungsrückstände, die nicht planmäßig abgebaut werden können, bestehen keine.

Die Investitionen in die Wohnungsbestände bedeutet 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 der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2.216 T € (Vorjahr 639 T €) in den Bestand investiert (Bestandserhaltung und Neubau).

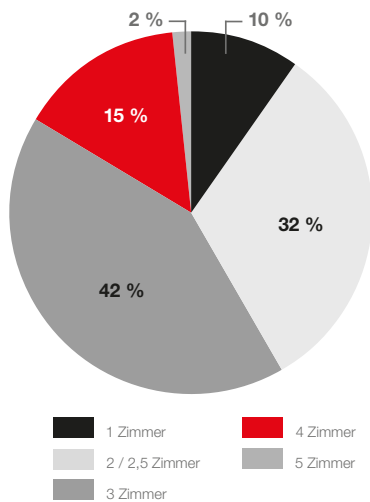
Bestandserhaltungs- und Neubaukosten 2002 - 2016



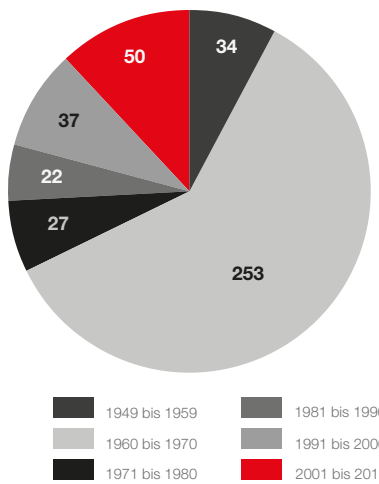


Der Bestand an Mietwohnungen und gewerblichen Einheiten hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 423 Mietwohnungen, 9 gewerblichen Einheiten und 165 Garagen. Die vorhandenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl



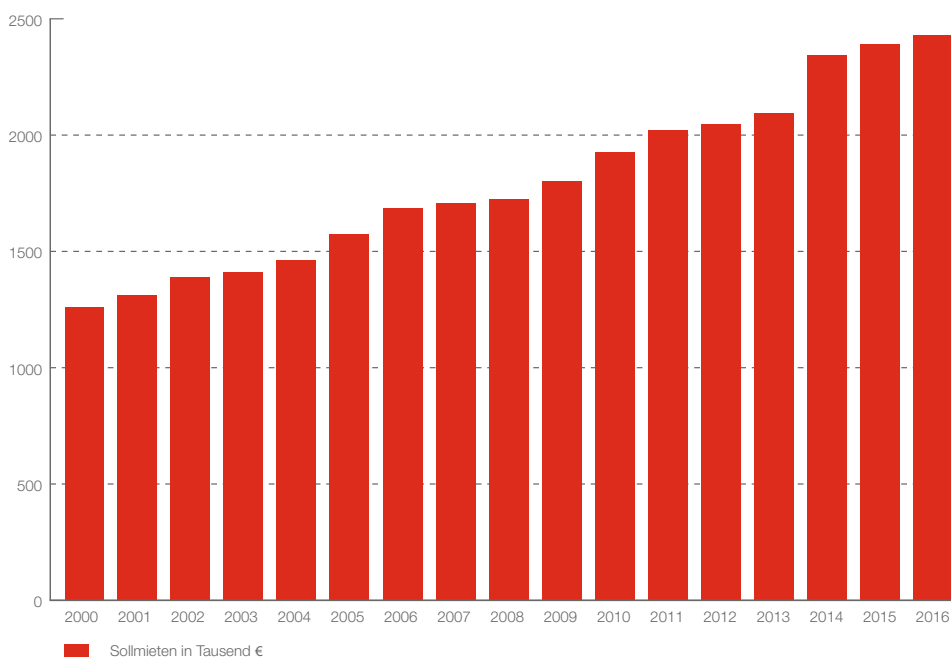
Wohnungsbestand nach Baujahren



Unverändert zum Vorjahr bestanden noch für 22 Einheiten öffentliche Bindungen, welche bei der Wohnungsvergabe zu beachten waren.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2016 betrug 31.993 m².

Entwicklung der Sollmieten von 2000 - 2016



Bericht des Vorstandes

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich um 15,8 T € auf 2.346,8 T € (Vorjahr 2.331 T €) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus den bei Mieterwechsel und bei Wohnungsmodernisierungen vorgenommenen Mietanpassungen.

Trotz dieser einzelnen Erhöhungen liegen die Mieten der genossenschaftseigenen Wohnungen unter dem Marktpreisniveau. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 5,86 €/m² (Vorjahr 5,82 €/m²) und Monat. 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 2017 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 Bauernfeldstraße 10

Nachdem im Frühjahr 2016 der erste Spatenstich für das neue Mehrfamilienhaus in der Bauernfeldstraße 10 erfolgte, entstanden auf einer Gesamtwohnfläche von 872 m² elf attraktive Mietwohnungen. Die Investitionssumme in das Gebäude mit Tiefgarage, Aufzug und Balkonen beträgt ca. 2,4 Millionen Euro. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise erstellt und wird ab August 2017 den eigenen Wohnungsbestand ergänzen. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 41 bis ca. 108 Quadratmetern Wohnfläche sind alle über einen Aufzug zugänglich und zum Großteil barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen sind mit großzügigen Balkonen ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum.

Gefördert wird der Neubau durch die Erzdiözese Freiburg mit dem Programm „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“. Dadurch sollen insbesondere einkommensschwächere Zielgruppen wie junge Familien, Alleinerziehende oder ältere Menschen mit kleiner Rente eine realistische Chance auf eine bezahlbare Neubauwohnung in Baden-Baden haben.



Bauernfeldstraße 10

2.2 Bahnhofstraße Haueneberstein

Weitere attraktive und moderne Mietwohnungen entstehen in der Bahnhofstraße in Baden-Baden-Haueneberstein. Der Baubeginn für die zwei Mietwohngebäude mit jeweils 14 Wohneinheiten inklusive Tiefgarage erfolgte im Frühjahr 2017. Die Gesamtwohnfläche der beiden Mietwohngebäude beläuft sich auf rund 2.365 m².



Modellansicht Bahnhofstraße; Baden-Baden-Haueneberstein

Die Investitionssumme in die 28 Mietwohnungen mit Tiefgarage, Aufzug und Balkonen wird rund 5,5 Millionen Euro betragen. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser werden in massiver Bauweise erstellt und voraussichtlich ab Sommer 2018 den eigenen Wohnungsbestand ergänzen. Die Zwei - bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 57 bis ca. 115 Quadratmetern Wohnfläche sind alle über einen Aufzug zugänglich und zum Großteil barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen werden mit großzügigen Balkonen ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum.

Für das Projekt in der Bahnhofstraße in Baden-Baden-Haueneberstein wurden ebenfalls die Fördermittel „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“ von der Erzdiözese Freiburg beantragt.

Um der weiterhin hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Baden-Baden gerecht zu werden, werden wir in 2017 mit den Planungen weiterer Mietwohnungen beginnen.

Bericht des Vorstandes

2.3 Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft:

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen einschließlich Zukäufe	423 Wohnungen	in 48 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	339 Wohnungen	in 223 Häusern
Zum 31.12.2016 im Bau befindliche Einheiten	11 Wohnungen	in 1 Haus
	914 Wohnungen	in 293 Häusern
Baubetreuung	114 Wohnungen	in 43 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	1.028 Wohnungen	in 336 Häusern

Neben dem Bau der Wohnungen wurden neun gewerblich genutzte Einheiten sowie die nach den Bauvorschriften erforderlichen Garagen und KFZ-Stellplätze erstellt und in insgesamt 289 Wohnungen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ferner wurde der Bau von 60 Heimplätzen für einen gemeinnützigen Träger technisch betreut.

3. Verkaufstätigkeit

3.1 Langenäcker 21 - 27

Im Neubaugebiet Langenäcker in Baden-Baden-Ebersteinburg wurden in massiver und energiesparender Bauweise vier Doppelhaushälften erstellt. Im Berichtsjahr konnten die letzten beiden Doppelhaushälften verkauft und an die Eigentümer übergeben werden.



Doppelhaushälften Baden-Baden-Ebersteinburg, Langenäcker 21 - 27

3.2 Langenäcker 18-24

Im Neubaugebiet Langenäcker, in Baden-Baden – Ebersteinburg, erstellen wir in massiver und energiesparender Bauweise vier weitere Doppelhaushälften. Die Fertigstellung der auf Erbbaugrundstücken zu errichtenden Häuser wird voraussichtlich im Frühjahr 2018 erfolgen.

Unsere Doppelhäuser mit insgesamt ca. 148,1 m² Wohnfläche (Komplettausbau) zzgl. Terrasse und 39,1 m² Nutzfläche verfügen über eine moderne und zeitgemäße Ausstattung. Jedes Haus hat einen kleinen Gartenanteil und ist mit einer integrierten Garage ausgestattet.



Modellansicht Langenäcker 18-24

3.3 Darnieweg



Modellansicht Doppelhäuser „Darnieweg“

Eine weitere Bauträgermaßnahme in Baden-Baden-Haueneberstein (Darnieweg) ist derzeit in der Planungsphase. Vorgesehen sind 8 Doppelhaushälften. Der Beginn der Bautätigkeiten soll im Spätjahr 2017 erfolgen.

Die mit einer modernen und zeitgemäßen Ausstattung versehenen Doppelhäuser werden voraussichtlich über insgesamt ca. 140,4 m² Wohnfläche (Komplettausbau) zzgl. Terrasse und 55,5 m² Nutzfläche verfügen.

Bericht des Vorstandes

4. Verwaltungstätigkeit

Ein weiteres Standbein und für uns ein wichtiges Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit. Sie umfasst die Verwaltung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 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.

Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2016 insgesamt 25 Wohnungseigentümergeinschaften mit 258 Wohnungen, 11 Häuser privater Eigentümer mit 61 Mietwohnungen und 2 Ladengeschäften sowie eine Tiefgaragengemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und ein Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet.

Die Verwaltungsabrechnungen für das Jahr 2016 sind erstellt und den Wohnungs- bzw. Garageneigentümern zugegangen. Die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2016 wurden abgehalten.

Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2016 1.611.781,65 € (Vorjahr 1.494.023,29 €).

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 stärkere Konkurrenzsituation, auch durch mehr 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.

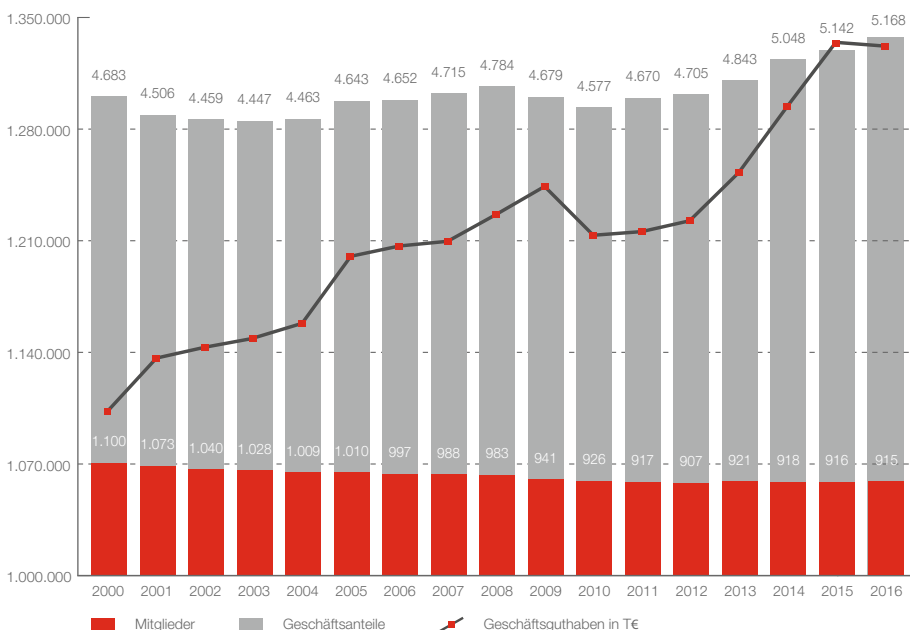
Das zum Bilanzstichtag im Besitz der Genossenschaft befindliche Gelände mit einem Buchwert von 1.480.357,13 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), inklusive der bebaubaren Erbbaurechte, wird mit 7.549 m² ausgewiesen.

Neben den unbebauten Grundstücken befanden sich zum Bilanzstichtag noch 458 m² Bauland, für welche die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens. Diese Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

6. Beteiligung

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

7. Mitglieder



Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 26 Mitgliedern mit 215 Anteilen stand ein Abgang von 27 Mitgliedern mit 189 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2016 insgesamt 915 Mitglieder mit 5.168 Anteilen.

Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile

Bericht des Vorstandes

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 2015 fand am 19. Oktober 2016 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2015 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

In der Mitgliederversammlung wurden die beiden Aufsichtsratsmitglieder Dirk Gantzkow und Matthias Hartmann für weitere fünf Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.


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

Die Anzahl der Beschäftigten blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

9. Ergebnis

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Das Berichtsjahr konnte mit einer Bilanzsumme von rund 29,3 Mio. Euro und einem Jahresüberschuss von 820,9 T € abgeschlossen werden.

Die Verwendung soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen:

	
Jahresüberschuss 2016	820.913,06 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	83.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	7.036,92 €
Einstellung in die Freie Rücklage	680.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 50.876,14 Euro ausgewiesen.



10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	20.047,12	68,49 %	18.842,80	65,72 %
Umlaufvermögen	9.224,55	31,51 %	9.830,10	34,28 %
Gesamtvermögen	29.271,67	100,00 %	28.672,90	100,00 %
Fremdmittel	5.682,73		5.847,87	
Reinvermögen	23.588,94		22.825,03	
Reinvermögen am Jahresanfang	22.825,03		21.494,10	
Vermögenszuwachs	763,91		1.330,93	

Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch das Anlagevermögen geprägt, das sich im Wesentlichen durch die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Investitionen in die beiden Bauvorhaben in der Bahnhofstraße und Bauernfeldstraße verändert hat.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen hauptsächlich durch den Verkauf der beiden Doppelhaushälften „Langenäcker 25/27“ und dem Rückgang der Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen reduziert. Erhöhend wirkten sich die im Berichtsjahr angefallenen Bauvorbereitungskosten für die beiden Bauvorhaben „Langenäcker 18-24“ und „Darnieweg“ aus.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag 7.375,4 T €. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 763,91 T €. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 68,49 % (Vorjahr 65,72 %). Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

10.2 Kapitalstruktur

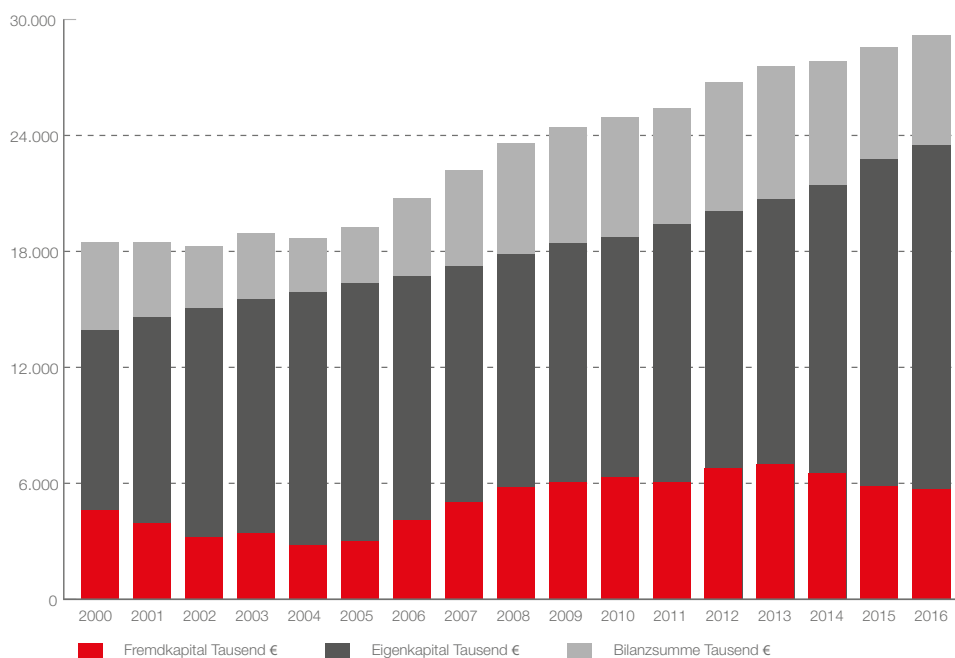
	31.12.2016		31.12.2015	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	23.588,93	80,59 %	22.825,1	79,60 %
Rückstellungen	1.126,31	3,85 %	1.180,39	4,12 %
Verbindlichkeiten	4.556,43	15,56 %	4.667,5	16,28 %
Gesamtkapital	29.271,67	100,00 %	28.672,9	100,00 %

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2016 mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 820,9 T € ab. Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 22,8 Mio. € auf 23,5 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 79,60 % auf 80,59 %.

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

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 3.458,7 T € = 11,81 % (Vorjahr 3.672,3 T € = 12,80 %).

Kapitalentwicklung 2000 - 2016





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:

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
	Tausend €	Tausend €	in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.271,0	1.282,9	-11,9
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	116,2	142,7	-26,5
Deckungsbeitrag insgesamt	1.387,2	1.425,6	-38,4
Personal- und Sachaufwand	-587,9	-640,4	52,5
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	799,3	785,2	14,1
Kapitaldienst	106,0	644,1	-538,1
Sonstiges Ergebnis	-8,2	14,4	-22,6
Jahresergebnis vor Steuern	897,1	1.443,7	-546,6
Steuern	-76,2	-103,4	27,2
Jahresüberschuss	820,9	1.340,3	-519,4

Die Ertragslage ist hauptsächlich von den Erträgen aus der Miethausbewirtschaftung geprägt.

Beim Ergebnis der Miethausbewirtschaftung stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung im wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen, Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel und Abschreibungen auf den Gebäudebestand gegenüber. Das Ergebnis reduzierte sich hauptsächlich durch gestiegene Instandhaltungsaufwendungen. Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund 9 T € ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechsel.

Der Personal- und Sachaufwand hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015, hauptsächlich aufgrund geringerer Aufwendungen für Altersvorsorge, um 52,5 T € reduziert.

Bericht des Vorstandes

Im Vorjahr war der Kapitaldienst durch die erstmalige Gewinnausschüttung bei der Entwicklungsgesellschaft Cite mbH in Höhe von 550 T € geprägt. Im Berichtsjahr war keine Gewinnausschüttung zu verzeichnen.

Insgesamt konnte wiederum ein gutes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden, die Eigenkapitalrendite beträgt 3,48 %.

10.4 Finanzlage

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

	2016 Tausend €	2015 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.781,3	926,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.218,6	- 46,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 304,0	- 365,4
= zahlungswirksame Veränderung	258,7	514,4
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.901,5	6.387,1
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	7.160,2	6.901,5

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

Der Kapitaldienst konnte vollständig aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bedient werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich im Wesentlichen aus den erhaltenen Zinsen bzw. Beteiligungserträgen sowie den Zahlungsausgängen für Investitionen in das Sachanlagevermögen zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Abflüsse aus der planmäßigen Tilgung der Darlehen. Durch die Entwicklung am Kapitalmarkt konnten auslaufende Zinsfestschreibungen bzw. Darlehensumschuldungen zu sehr guten Konditionen neu prolongiert werden.



Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2016 geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Es stehen ausreichende liquide Mittel für künftige Investitionen zur Verfügung.

11. Ausblick, Chancen und Risiken

Die künftigen Planungen unserer Genossenschaft gehen von einer weiterhin erfolgreichen Entwicklung des bisherigen Geschäftsmodells aus. Aufgrund der nach wie vor guten Marktlage und der vorhandenen Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, ist davon auszugehen, dass keine negativen Einflussfaktoren auf unsere Geschäftstätigkeit, insbesondere dem regelmäßigen Eingang unserer Nutzungsgebühren, zu erwarten sind.

Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Bauhandwerkes halten wir unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation für beherrschbar.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes 2017, aber auch aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufes, geht der Vorstand davon aus, dass in allen Geschäftsfeldern weiterhin Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden.

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. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen und die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Im Bereich des Bauträgergeschäfts wurde mit dem Bau von vier weiteren Doppelhaushälften in Baden-Baden-Ebersteinburg Langenäcker 18-24 begonnen. Das Bauvorhaben in Baden-Baden-Haueneberstein, der Neubau von insgesamt acht Doppelhaushälften, befindet sich noch in der Planung. Der Baubeginn ist im Spätjahr 2017 vorgesehen.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch in 2017 voll ausgelastet sein werden.

Bericht des Vorstandes

In diesem Bereich kann weiterhin mit einem zufriedenstellenden Ergebnisbeitrag gerechnet werden.

Sowohl für die Finanzierung im Neubau – als auch im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich – sehen wir keine Gefährdung. Die erforderlichen finanziellen Mittel können durch Liquiditätsüberschüsse bzw. Darlehensneuaufnahmen aufgebracht werden.

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

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 2017 und 2018 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im 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

Besonderer Dank und Anerkennung gelten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ihr großes Engagement und hohe fachliche Kompetenz im abgelaufenen Geschäftsjahr in den Dienst unserer Genossenschaft gestellt haben.

Wir danken den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, für die gute Beratung und für die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele.

Unsere Mitglieder, 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 2017 Stefan Kirn Hans-Dieter Boos

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben 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 2016, 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. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

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 11. Oktober 2017 wird der Jahresabschluss 2016 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2016 der 65. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 19. Oktober 2016 wurden die turnusgemäß ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates, die Herren Dirk Gantzkow und Matthias Hartmann, wiedergewählt.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß nach § 17 der Satzung Frau Sabine Benicke und Herr Tobias Wald aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Gleichzeitig endet auch die Amtszeit des Aufsichtsratsvorsitzenden Klaus Mast wegen Erreichen der Altersgrenze.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren persönlichen Einsatz und die gute und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr.

Baden-Baden, im September 2017 Der Aufsichtsrat Klaus Mast (Vorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		979,00	312,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.932.618,19		16.422.787,19
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	954.804,35		1.009.446,35
Grundstücke ohne Bauten	720.586,90		560.044,83
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.371,51		67.371,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.072,00		44.226,00
Anlagen im Bau	1.456.084,70		0,00
Bauvorbereitungskosten	323.412,91	19.494.950,56	187.422,23
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		20.047.124,56	18.842.805,11
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	759.770,23		759.770,23
Bauvorbereitungskosten	154.112,28		98.946,18
Unfertige Bauten	0,00		516.931,65
Unfertige Leistungen	678.359,51		692.412,88
Andere Vorräte	40.808,83	1.633.050,85	49.544,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.190,73		13.885,68
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	800,07		1.213,80
Forder. Gegen. Unternehmen mit Beteilig.verhält.	0,00		404.937,50
Sonstige Vermögensgegenstände	195.096,19	216.086,99	177.842,42
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.160.189,34		6.901.466,14
Bausparguthaben	215.224,56	7.375.413,90	213.187,20
Bilanzsumme		29.271.676,30	28.672.942,80



Passivseite	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.889,20		56.561,42
der verbliebenden Mitglieder	1.281.453,59		1.271.903,72
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.058,56	1.328.401,35	7.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.848,65			< 13.784,86>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.144.000,00		2.061.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 83.000,00			<135.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.685.661,71		4.678.624,79
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 7.036,92			<5.344,15>
Andere Ergebnisrücklagen	15.380.000,00	22.209.661,71	14.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 680.000,00			<1.150.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	820.913,06		1.340.324,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	770.036,92	50.876,14	1.290.344,15
Eigenkapital insgesamt		23.588.939,20	22.825.069,79
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.059.049,00		1.085.266,00
Steuerrückstellungen	0,00		47.033,00
Sonstige Rückstellungen	67.262,44	1.126.311,44	48.092,63
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.458.698,56		3.672.344,33
Erhaltene Anzahlungen	745.008,39		730.751,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.414,11		4.659,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.323,40		229.850,57
Sonstige Verbindlichkeiten	29.981,20	4.556.425,66	29.874,92
davon aus Steuern 15.976,41			<17.212,79>
Bilanzsumme		29.271.676,30	28.672.942,80

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.099.758,73		3.026.950,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	639.800,00		664.980,00
c) aus Betreuungstätigkeit	76.152,61		73.740,34
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	8.698,29	3.824.409,63*	2.410,41
Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		475.819,22	111.191,94
Sonstige betriebliche Erträge		5.497,75*	31.213,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.100.041,46		1.069.986,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	127.667,74		637.825,67
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.289,40	1.232.998,60	4.547,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	372.075,92		362.554,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung -2.028,46 Euro	66.313,92	438.389,84	153.972,21 <84.778,65>
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		561.159,74	560.219,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		195.739,51	174.636,29
Erträge aus Beteiligungen	0,00		550.000,00
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	52,60		59,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	142.138,62	142.191,22	131.369,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		76.675,89	90.904,24
Steuern von Einkommen und Ertrag		76.218,52	103.435,85
Ergebnis nach Steuern		915.097,28	1.433.833,88
Sonstige Steuern		94.184,22	93.509,87
Jahresüberschuss		820.913,06	1.340.324,01
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage		770.036,92	1.290.344,15
Bilanzgewinn		50.876,14	49.979,86

* Umwidmung Kto.669300 Ertr.Erbbauzins

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG hat ihren Sitz in Baden-Baden und ist beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer 200003 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgte erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRuG) gemäß Art. 75 EGHGB. Durch die erstmalige Anwendung des BilRuG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei 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.

Anhang

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 33,3 % p.a. abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren abgeschrieben. Die gewerblichen Einheiten werden mit 4% linear abgeschrieben. Die in 2008 fertig gestellten gewerblichen Einheiten werden mit 3% abgeschrieben.
- Die in den Jahren 1991 und 1997, sowie 2005 und 2008 fertig gestellten Wohngebäude wurden gemäß §7 Abs. 5 EStG abgeschrieben.
- Das im Jahr 2005 fertig gestellte Wohngebäude im Sanierungsgebiet Cité wurde gemäß §7 h EStG abgeschrieben.
- Die im Jahr 2014 fertig gestellten Wohngebäude Waldgasse 1 und 3 wurden mit 2%, Straßburger Str.1/3 mit 2,5% abgeschrieben.
- Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Das unbebaute Grundstück Flst. 4300/43 in der Bauernfeldstraße wurde in die Bebauung übernommen.
- Die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 10,01 % bis 33,91 %. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden in voller Höhe abgeschrieben.
- Die Bauvorbereitungskosten und die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten zusammen. Die Bauvorbereitungskosten für das Miethaus in der Bauernfeldstraße 10 wurden in die Bebauung übernommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach



der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen in Höhe von 2% errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,06% (Vorjahr 4,07 %).

Bis zum Jahresabschluss 2015 erfolgte die Abzinsung entsprechend der damals geltenden gesetzlichen Regelungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem jetzt anzuwendenden 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 87.670,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Passivierungspflichtige Rückstellungen erfolgten in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	4.197,04 €	981,41 €

3. Unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind

Forderungen aus Steuern in Höhe von:

Körperschaftsteuer	148.484,28 €
Solidaritätszuschlag	8.090,42 €
Gewerbsteuer	13.103,00 €
Insgesamt	169.677,70 € enthalten.

Anhang

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

Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten	3.458.698,56	214.016,55 (245.160,16)	848.837,05	2.395.844,96	3.458.698,56	GPR
Erhaltene Anzahlungen/Miete	745.008,39	745.008,39 (730.751,93)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeit aus Vermietung	7.414,11	6.596,04 (3.544,06)	818,07	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.323,40	315.323,40 (229.850,57)	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	29.981,20	29.981,20 (29.874,92)	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	4.556.425,66	1.310.925,58 (1.239.181,64)	849.655,12	2.395.844,96	3.458.698,56	-

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bürgschaft

() = Vorjahreszahlen

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden für das Geschäftsjahr 2016 erstmalig entsprechend der Neudefinition des §277 Abs. 1HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Im Vorjahr sind bei den sonstigen betrieblichen Erträgen 5.119,20 € Erträge aus Erbbauzinsen ausgewiesen, welche nach der Neudefinition des BilRUG den Umsatzerlösen zuzuordnen sind. Die Umsatzerlöse des Vorjahres betragen nach dieser Anpassung insgesamt 3.773.200,72 €. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken enthalten die Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Doppelhaushälften Langenacker 25 und 27. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verbrauch von Rückstellungen und Bearbeitungsgebühren enthalten. Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung ergaben sich sonstige Zinsaufwendungen in Höhe von 41.320,00 €.

E. Sonstige Angaben

1. Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft (wie auch im Vorjahr):

3 Vollzeitbeschäftigte, 1 Teilzeitkraft, 16 nebenamtliche Hausmeister und Putzhilfen.

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

Wir engagieren uns – für Menschen in Entwicklungsländern!

Selbsthilfe-Projekte der DESWOS sind ein gemeinschaftliches Anliegen der Wohnungswirtschaft in Deutschland.



Kindgerechte Betreuung, Mfulani, Südafrika

Die Lebensbedingungen für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika verbessern, ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe der fachlichen Institutionen und Unternehmen der reichen Industrieländer. Die Wohnungsnot in diesen Ländern zu bekämpfen, sehen wir als eine gesellschaftliche Verpflichtung in der Wohnungswirtschaft.

Dieser Verantwortung kommen wir über die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. nach. Sie ist unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Seit 33 Jahren unterstützt die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG die Projekte der DESWOS als Mitglied und Förderer. Denn mit einem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung benachteiligter Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wir helfen konkret

Mit unseren Spenden und unserem Mitgliedsbeitrag

- fördern wir den Bau von Häusern in Selbsthilfe
- errichten wir Kindergärten, Schulen und Wohnheime, Berufsschulen, Ausbildungswerkstätten und Gemeindezentren



- ermöglichen wir Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufe
- schaffen wir Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft
- sorgen für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit
- und unterstützen damit wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen und fördern ihre Eigeninitiative.

Wir fördern die Vielfalt in DESWOS-Projekten

Die DESWOS arbeitet auf Anfrage von Gruppen und Organisationen in Entwicklungsländern, die die Projekte partnerschaftlich durchführen. Die Fachorganisation aus Köln und ihre Projektpartner haben mit der finanziellen Unterstützung durch Mitglieder, Förderer und Spender im vergangenen Jahr in 22 laufenden Projekten in zwölf Ländern menschenwürdigen Wohnraum geschaffen, Siedlungen errichtet, Schulen und Wohnheime gebaut und handwerkliche Ausbildung vermittelt.

Zuletzt von der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG unterstützt:

Bau von Lehrerhäusern Shangilia, Kenia

Die Shangilia-Schule liegt am Rande des Slums Kibagare in Kenias Hauptstadt Nairobi. Über 250 Kinder besuchen die Schule bis zur 8. Klasse, darunter auch viele Kinder aus dem angrenzenden Slum und 87 Schüler aus dem Kinderheim. Die Lehrer finden direkt bei der Schule keine Unterkunft und müssen täglich bis zu zwei Stunden Fußweg zurücklegen. Das reduziert ihre Möglichkeiten einer intensiveren Betreuung der Kinder. Denn gerne würden sie auch nach dem Unterricht für sie da sein, vor allem für die jüngeren Heimkinder, die über Nacht bleiben. Andererseits wollen sie sich selbst nicht unnötig in Gefahr bringen.



Schule mit Erweiterung im Rohbau mit Schulgarten

Mit dem Bau von zunächst zwei Wohnungen auf dem Schulgelände erhalten die Lehrer und ihre Familien eine einfache, aber angemessene Unterkunft. Damit ermöglicht die DESWOS, und das ist das übergeordnete Ziel, den Schulkindern und Heimkindern bessere Bildungschancen und eine liebevolle Fürsorge. Denn, wenn mehr Lehrer auf dem Campus wohnen, können sie die Betreuung der Kinder auch nachmittags und abends auf dem Campus sicherstellen. Dann ist sogar an den Wochenenden für die Waisenkinder im angrenzenden Waisenhaus mehr Betreuung und Unterstützung bei den Aktivitäten Akrobatik, Blasmusik, Fußball, Gartenarbeit, Skaten, Nähen und Tanzen möglich.

Kindgerechte Betreuung in Mfuleni, Südafrika

Mehr als 35.000 Menschen leben im größten Armutsviertel bei Kapstadt, dem Township Mfuleni. Die meisten wohnen in einfachen Hütten aus Holz, Plastik und Wellblech auf engstem Raum. In diesem Stadtteil wachsen unzählige Kinder auf. Sie haben einen schlechten Start in die Zukunft, denn es fehlt an einer kindgerechten und schulischen Förderung.



Das ist keine Umgebung für Kleinkinder: Extreme Enge und mangelnde Hygiene herrschen in den Wohnhütten der Tagesmütter in Mfuleni vor

Zwar organisieren sich zahlreiche Tagesmütter selbst und gründen informelle Kindertagesstätten, um Babys und die bis zu fünfjährigen Kleinkinder zu betreuen. Aber die sehr einfachen Hütten sind klein und oft mit unzumutbaren hygienischen Bedingungen ausgestattet. Es fehlen die Mittel für das Nötigste, beispielsweise für eine warme Mahlzeit, für Spiel- und Lehrmaterial und erst recht für ausreichend sichere Räume.

Gemeinsam mit der südafrikanischen Partnerorganisation Matchbox und u.a. unserer Spende kann die DESWOS nun den Umbau ausgedienter Container, fünf Kindertagesstätten, für die Nutzung als Küche und Waschraum mit Toilette finanzieren. Die ehemaligen Seecontainer haben eine ideale Größe für die kleinen Parzellen im Township. Matchbox hat die Container mit örtlichen Handwerkern umgebaut und mit Strom- und Wasseranschlüssen ausgestattet. Mit dem Container-Projekt sind auch die Bedingungen für eine staatliche Registrierung erfüllt. In jeder registrierten Kindertagesstätte können die Leiterinnen für jedes Kind Zuschüsse von umgerechnet 1,30 Euro am Tag beantragen.

Flutfeste Häuser schützen Familien

Mit einem Bauprogramm im indischen Rayapudi Lanka ermöglichte die DESWOS für 64 Fischerfamilien den Bau schützender flutfester Häuser in Andhra Pradesh. Mit viel Selbsthilfe und der fachlichen Betreuung durch zehn Maurer gelang es, einfache, aber stabile Häuser im Fischerdorf zu errichten, das vormals nur aus Strohütten bestand.



Flutfeste Häuser in Indien



Armutsorientiertes Bauen fördert die Selbsthilfe

Im Ort San Rafael del Norte im Bergland Nicaraguas förderte die DESWOS den Bau von 60 erdbebenresistenten Häusern aus Backsteinen und einer Stahlbetonstruktur. Die Familien bekamen ihre Häuser nicht geschenkt, sondern haben viel durch ihre Eigenleistung als Bauhelfer beigetragen. Mit großem Stolz freuen sie sich heute über ihr schützendes Zuhause. Und die aktive Mitarbeit hilft, die Baukosten zu senken. Das ist wichtig, wenn die DESWOS armutsorientiert bauen und möglichst viele notleidende Familien mit schützendem Wohnraum versorgen will.



Selbsthilfe, Nicaragua

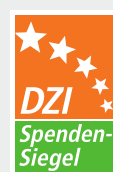
Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.

Seit 1993 bescheinigt das Siegel des deutschen Zentralinstituts für soziale Fragen (DZI) der DESWOS eine seriöse Spendenwerbung und eine sorgfältige Mittelverwendung. Die DESWOS gehörte zu den ersten Organisationen, die mit diesem Siegel ausgezeichnet wurden. Es wird jährlich neu beim DZI beantragt.

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

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

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





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

