



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

Geschäftsbericht 2017



Geschäftsbericht 2017

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

Bahnhofstr. 57 d

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: 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

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe

GäWoRing e.V., Hamburg

Beteiligung: Entwicklungsgesellschaft Cité

Geschäftsanteil: 250,00 €

	31.12.2017	31.12.2016
Mitgliederstand	932	915
Geschäftsanteile	5.247	5.168
Bilanzsumme	31.525.667,41 €	29.271.676,30 €
Anlagevermögen	23.628.275,62 €	20.047.124,56 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	7.897.391,79 €	9.224.551,74 €
Geschäftsguthaben	1.350.003,13 €	1.328.401,35 €
Rücklagen	22.665.396,83 €	22.209.661,71 €
Rückstellungen	1.145.687,70 €	1.126.311,44 €
Verbindlichkeiten	6.310.477,37 €	4.556.425,66 €
Jahresüberschuss	506.993,22 €	820.913,06 €
Bilanzgewinn	51.258,10 €	50.876,14 €
Gesamtbauleistung	1.028 Wohnungen/9 Gewerbe	1.017 Wohnungen/9 Gewerbe



Bericht des Vorstandes	6
I. Vorbemerkung	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung	7
2. Bautätigkeit und Planung	10
3. Verkaufstätigkeit	14
4. Verwaltungstätigkeit	15
5. Grundstücksbevorratung	15
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	21
10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren	22
11. Ausblick, Chancen und Risiken	22
12. Schlussbemerkung	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
Bilanz zum 31. Dezember 2017	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Unser soziales Engagement	34

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 2017.

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 2017 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 31.12.2017 wird die Genossenschaft von 932 Genossenschaftsmitgliedern mit 5.247 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 Gewerbeurlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO) 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 2017 wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche.

II. Geschäftsentwicklung

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der erzielte Gewinn dient vor allem der Stärkung des Eigenkapitals durch Einstellung in die Rücklagen. Der Vorstand beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft als geordnet. Um die Nachfrage nach unseren Wohnungen noch weiter zu verbessern, investieren wir seit vielen Jahren erfolgreich in den genossenschaftseigenen Wohnungsbestand, mit deutlichen Verbesserungen der Wohnungsausstattung und des energetischen Zustandes. Neben der Bestandserhaltung und Modernisierung ist der Neubau derzeit ein unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik unserer Genossenschaft. Soweit wirtschaftlich vertretbar, wurden 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.



Sanierung Pfrimmersbachgasse 1 a/b –
Abtrennen der alten Balkone

Im Berichtsjahr 2017 waren 30 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag bei 6,91 % (Vj. 6,45 %).

Konsequent wurde bei Mieterwechsel erneut der Weg der Komplettsanierung inzwischen nicht mehr zeitgemäßer Wohneinheiten weiter beschritten. Im Geschäftsjahr haben wir bei insgesamt 30 (Vj. 28) Mieterwechseln neben zahlreichen Kleinreparaturen, in 10 (Vj. 7) Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen den Wohnstandard erheblich verbessert. Darüber hinaus wurden zwei Treppenhäuser saniert. In diesem Zusammenhang haben wir bei 24 Wohneinheiten unter anderem zeitgemäße Wohnungseingangstüren eingebaut und die Unterverteiler in die entsprechenden Wohnungen versetzt.

Im Berichtsjahr hat zudem die energetische Ertüchtigung des Anwesens Pfrimmersbachgasse 1a/b begonnen. Im Zuge dieser Maßnahme wurde an dem Gebäude mit 22 Wohneinheiten eine außen-seitige Wärmedämmung angebracht, die bestehenden austragenden Balkone abgebrochen und anschließend neue Balkone als Stahlkonstruktion, thermisch vom Gebäude getrennt, vorgestellt. Weiterhin wurde u.a. die Dacheindeckung komplett erneuert. Die Fertigstellung erfolgte 2018.

Bericht des Vorstandes

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen pro m² Wohnfläche/Nutzfläche 21,19 € (Vj. 14,47 €).

Regelmäßige Begehungen unseres gesamten Wohnungsbestandes dienen 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 unseres Wohnungsbestandes – krisenneutral zur Sicherung des Standorts Baden-Baden bei.

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

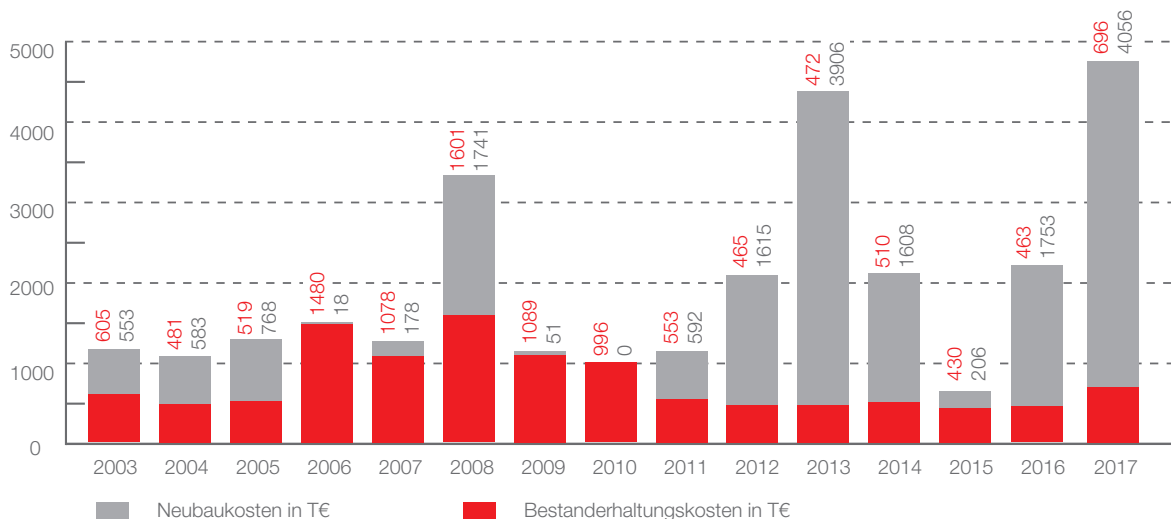
Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr in den Bereichen Neubau, Erwerb, Wohnwertverbesserungen und Instandhaltung beliefen sich auf insgesamt 5,1 Millionen Euro, davon rund 696 T€ für Instandhaltungen und Wohnwertverbesserungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen erfolgte aus-



Pfrimmersbachgasse 1 a/b – Fassadenarbeiten



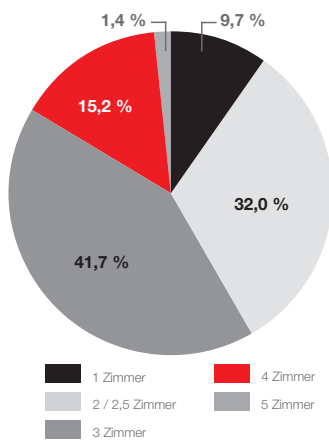
Pfrimmersbachgasse 1 a/b – neue, großzügige Balkone



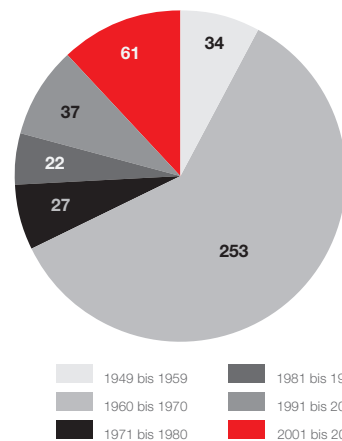
Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand 2003 - 2017

schließlich aus Eigenmitteln. Die benötigten Finanzmittel für Neubauvorhaben wurden teilweise fremdfinanziert.

Der Bestand an Mietwohnungen und gewerblichen Einheiten erhöhte sich im Berichtszeitraum, auf Grund der Fertigstellung unseres Neubaus in der Bauernfeldstraße 10, um 11 Wohneinheiten. Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 434 Mietwohnungen, 9 gewerblichen Einheiten und 176 Garagen. Die vorhandenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.



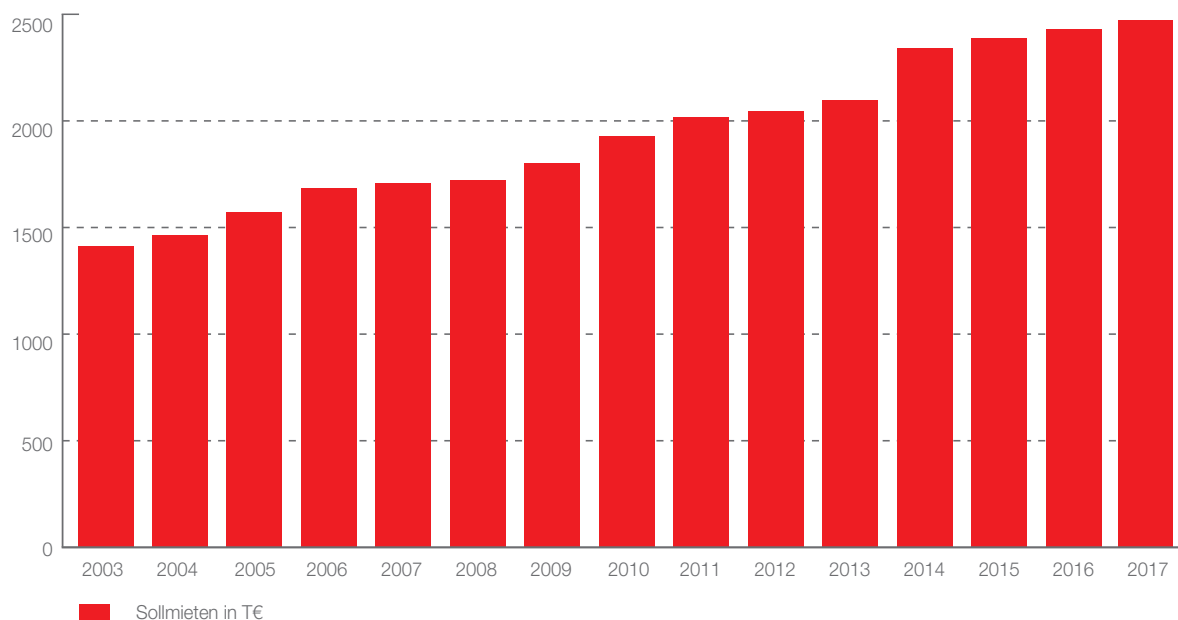
Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl



Wohnungsbestand nach Baujahren

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

Die Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2017 insgesamt 32.865 m².



Entwicklung der Sollmieten von 2003 - 2017

Bericht des Vorstandes

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich um 43,4 T€ auf 2.390,2 T€ (Vj. 2.346,8 T€) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus den bei Mieterwechsel und bei Wohnungsmodernisierungen vorgenommenen Mietanpassungen sowie dem Erstbezug unseres Mehrfamilienhauses in der Bauernfeldstraße 10.

Trotz einzelner Erhöhungen liegen die Mieten der genossenschaftseigenen Wohnungen unter dem Marktpreisniveau. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen (ohne Bauernfeldstraße 10) lag im Berichtsjahr bei 5,88 €/m² (Vj. 5,86 €/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 2018 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

Preisgünstige Mieten, gefördert von der Erzdiözese Freiburg, eine ideale Busanbindung und nicht weit bis zum Naturschutzgebiet: 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. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wurde in Massivbauweise erstellt und ergänzt den eigenen Wohnungsbestand unserer Baugenossenschaft. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 41 m² bis ca. 110 m² Wohnfläche sind alle über einen Aufzug zugänglich und zum Großteil barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen wurden mit großzügigen Terrassen bzw. Balkonen ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Gefördert wurde der Neubau durch die Erzdiözese Freiburg mit dem Programm „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“.

Nutznieser der Förderung ist nicht die Baugenossenschaft Familienheim, sondern ausschließlich die Mieter. 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. Mit dem Projekt soll ein Akzent gegen steigende Immobilienpreise und Mieten gesetzt werden, die für die Zielgruppen nicht mehr bezahlbar sind. Es wurden ca. 60 % der Wohnfläche bezuschusst. Der Mietzuschuss beläuft sich auf 1,50 €/m² und Monat.

Mit dem Projekt der Erzdiözese und den Wohnungen der Baugenossenschaft Familienheim wird das Grundbedürfnis nach vernünftigem und erschwinglichem Wohnen für die Mieter gestärkt.



Bauernfeldstraße 10 – Eingangsbereich



Bauernfeldstraße 10 – Balkonseite

2.2 Bahnhofstraße 57 c/d – Baden-Baden-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. Bei einem Investitionsvolumen von ca. 5,5 Mio. € wird es uns wiederum gelingen auf insgesamt 2.365 m² Wohnfläche bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zu schaffen.



Modelansicht Bahnhofstraße; Baden-Baden-Haueneberstein

Bericht des Vorstandes

In den beiden Mehrfamilienhäusern haben auch wieder junge Familien und Alleinerziehende oder ältere Menschen mit geringer Rente eine Chance, eine bezahlbare Neubauwohnung in Baden-Baden zu bekommen. Ebenso wie bei dem Neubau in der Bauernfeldstraße 10, gehören zur Standardausstattung der Wohnungen Fußbodenheizung, Eiche-Parkettböden, Netzwerkverkabelung, elektrische Rollläden, Videosprechanlage und ein digitales Schließsystem. Über einen Aufzug sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich. Zu jeder Wohneinheit gehören ein großer Balkon bzw. eine Terrasse sowie ein Kellerraum.

In der Tiefgarage ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen befindet sich in der Mitte der beiden Häuser. Ebenso stehen 30 überdachte Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Der Spielplatz zwischen den Mehrfamilienhäusern und den vier Doppelhäusern im Darnieweg dürfte zu einem zentralen Treffpunkt für die Bewohner werden.

Beim Bau sind ausschließlich Handwerksbetriebe aus der näheren Umgebung beteiligt.

Wiederum werden von der Erzdiözese Freiburg rund 60 % der Wohnfläche unbürokratisch gefördert. Das bedeutet, dass der reguläre Mietpreis dank des Zuschusses der Kirche sich um 1,50 € pro Quadratmeter und Monat reduziert. Die nicht reduzierten Mieten in den Zwei- bis Vierzimmerwohnungen liegen zwischen 7,90 €/m² und 8,40 €/m². Die günstigsten, geförderten Wohnungen kosten damit 6,40 €/m² und Monat.

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



Bahnhofstr. 57 c/d – Blick auf die Baustelle



Bahnhofstr. 57 c/d – Sonnenaufgang über den Dächern



Bahnhofstr. 57 c/d – Balkonseite



2.3 Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft:

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen einschließlich Zukäufe	434 Wohnungen	in 49 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	339 Wohnungen	in 223 Häusern
Zum 31.12.2017 im Bau befindliche Einheiten	36 Wohnungen	in 10 Häusern
	950 Wohnungen	in 303 Häusern
Baubetreuung	114 Wohnungen	in 43 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	1.064 Wohnungen	in 346 Häusern

Neben dem Bau der Wohnungen wurden neun 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.

Seit 2014 hat die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden durch die Errichtung von insgesamt 75 bezahlbaren und attraktiven Mietwohnungen einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Baden-Baden geleistet.

Auf Grund der begrenzt verfügbaren Grundstücke, einer steigenden Zahl von Vorschriften und technischen Anforderungen sowie steigenden Baupreisen wird es für uns immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Dabei ist festzustellen, dass neben den allgemeinen Kostensteigerungen gerade die Politik durch immer höhere Auflagen den allorts geforderten Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen verteuert und erschwert.

Die Zielsetzung nach mehr Wohnungen in dem Format „bezahlbarer Wohnungsbau“ und dem damit angestrebten sozialen Ausgleich kann nur durch mehr Baugrundstücke, vereinfachtes Baurecht und angemessenen Förderprogrammen erreicht werden. Vorschriften wie die Begrünung von Dächern und Gebäudehüllen, projektspezifischen Auflagen sowie die steigenden Preise für Planungs-, Handwerker- und sonstigen Leistungen, aber auch die ständig steigenden energetischen Anforderungen, werden das Bauen weiter verteuern.

In der Folge wird sich der geforderte Neubau von Wohnungen, insbesondere für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen kaum bzw. nicht mehr über die Mieten refinanzieren lassen.

Bericht des Vorstandes

Es führt kein Weg daran vorbei, dass sich die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau verbessern müssen. Neben der Vereinfachung von Baustandards sind neue Wohnungsbauprogramme notwendig, die unter anderem eine ausreichende Baulandausweisung garantieren, zu raschen und unbürokratischen Genehmigungsverfahren führen und eine Konzeptvergabe der kommunalen Grundstücke gewährleisten.

Wir wünschen uns, dass die Wohnungsbaugenossenschaften, die als zuverlässige Partner der Kommunen mit attraktivem und preisgünstigem Wohnraum die lokalen Wohnungsmärkte entlasten, entsprechend ihrer seit Jahrzehnten erbrachten Leistung bei der kommunalen Grundstücksvergabe stärker berücksichtigt werden.

3. Verkaufstätigkeit

3.1 Langenäcker 18 - 24

Im Neubaugebiet Langenäcker, in Baden-Baden-Ebersteinburg, erstellten wir in massiver und energiesparender Bauweise vier Doppelhaushälften. Die Fertigstellung der auf Erbbaugrundstücken zu errichtenden Häuser ist nahezu abgeschlossen.



Langenäcker 18 - 24 – Vorderansicht



Langenäcker 18 - 24 – Terrassenansicht

Unsere Doppelhäuser mit insgesamt ca. 148,1 m² Wohnfläche (Komplettausbau) zuzüglich 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.

Sämtliche Häuser sind verkauft.

3.2 Darnieweg 1 - 1g

Eine weitere Bauträgermaßnahme in Baden-Baden-Haueneberstein (Darnieweg 1 - 1g) ist derzeit in der Bauphase. Der Baubeginn der acht Doppelhaushälften erfolgte im vierten Quartal 2017.

Die mit einer modernen und zeitgemäßen Ausstattung versehenen Doppelhäuser werden über insge-



Modellansicht Doppelhäuser „Darnieweg 1 - 1g“



samt ca. 147 m² Wohnfläche (Komplettausbau) inkl. Terrasse und 48 m² Nutzfläche verfügen. Jedes Haus hat einen kleinen Gartenanteil und zwei PKW-Stellplätze. Voraussichtlich noch in 2018 werden die ersten Eigentümer ihre Häuser beziehen können.



Darnieweg 1 - 1g – Blick auf die Baustelle

Auch für unsere Bauträgermaßnahmen werden ausschließlich Handwerksbetriebe aus Baden-Baden bzw. der näheren Region beauftragt.

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 wurden regelmäßig geprüft und dem Marktniveau angepasst.

Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2017 insgesamt 26 Wohnungseigentümergeinschaften mit 262 Wohnungen, 14 Häuser privater Eigentümer mit 83 Mietwohnungen und 4 Ladengeschäften sowie eine Tiefgaragengemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und ein Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet.

Die Verwaltungsabrechnungen für das Jahr 2017 sind erstellt und den Wohnungs- bzw. Garageneigentümern zugegangen. Die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2017 wurden abgehalten.

Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2017 1.789.592,85 € (Vj. 1.611.781,65 €).

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.

Bericht des Vorstandes

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 851.625,23 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), wird mit 2.840,5 m² ausgewiesen.

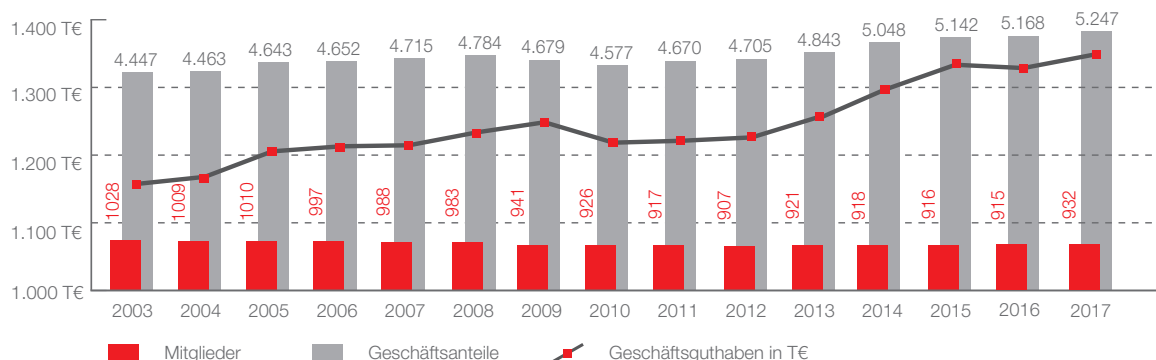
Neben den unbebauten Grundstücken befanden sich zum Bilanzstichtag noch 458 m² Bauland, für welche die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens. Diese Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

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 47 Mitgliedern mit 276 Anteilen stand ein Abgang von 29 Mitgliedern mit 189 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2017 insgesamt 932 Mitglieder mit 5.247 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2003 – 2017



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 2016 fand am 11. Oktober 2017 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2016 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

Klaus Mast schied aus satzungsmäßigen Altersgründen als Vorsitzender aus dem Aufsichtsrat aus. Bei den Neuwahlen für das scheidende Mitglied wurde Betina Diebold in den Aufsichtsrat gewählt. Turnusgemäß für den Aufsichtsrat wiedergewählt wurden Sabine Benicke und Tobias Wald.

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

Durch eine weitere Personaleinstellung in der Hausbewirtschaftung und der Einrichtung einer Ausbildungsstelle hat sich die Anzahl der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr entsprechend verändert.

9. Ergebnis

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Das Jahr 2017 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 507 T€ und einer Bilanzsumme von rund 31,5 Mio. € abgeschlossen.

Die Verwendung soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2017	506.993,22 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	51.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	4.735,12 €
Einstellung in die freie Rücklage	400.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 51.258,10 € ausgewiesen.

Bericht des Vorstandes

10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 wie folgt dar:

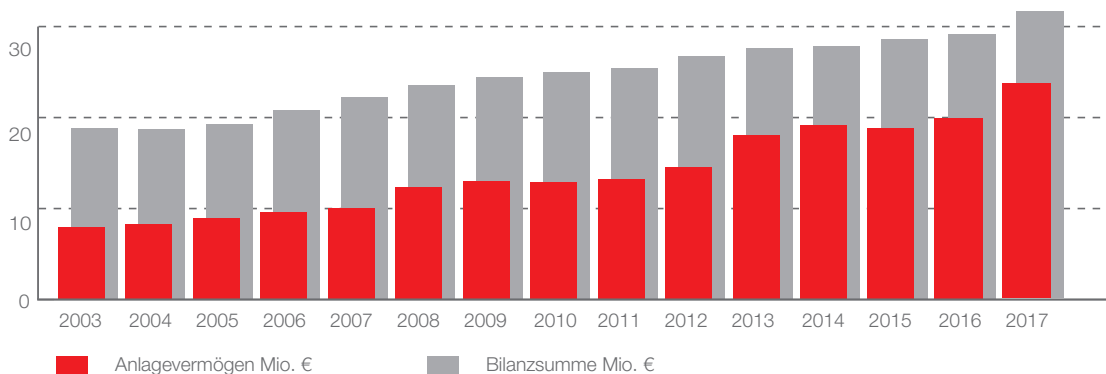
	31.12.2017		31.12.2016	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	23.628,28	74,94 %	20.047,12	68,49 %
Umlaufvermögen	7.897,39	25,06 %	9.224,55	31,51 %
Gesamtvermögen	31.525,67	100,00 %	29.271,67	100,00 %
Fremdmittel	7.456,17		5.682,73	
Reinvermögen	24.069,50		23.588,94	
Reinvermögen am Jahresanfang	23.588,94		22.825,03	
Vermögenszuwachs	480,56		763,91	

Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch das Anlagevermögen geprägt. Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert vor allem aus Grundstückskäufen und Neubauinvestitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibung.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen insbesondere durch den Rückgang der liquiden Mittel reduziert. Erhöhend wirkten sich die im Berichtsjahr angefallenen Baukosten für die beiden Baurägermaßnahmen „Langenäcker 18 - 24“ und „Darnieweg 1 - 1g“ aus.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag 5.261,2 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 480,56 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 74,94 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.



Bilanzsummen und Anlagevermögen in Mio. €



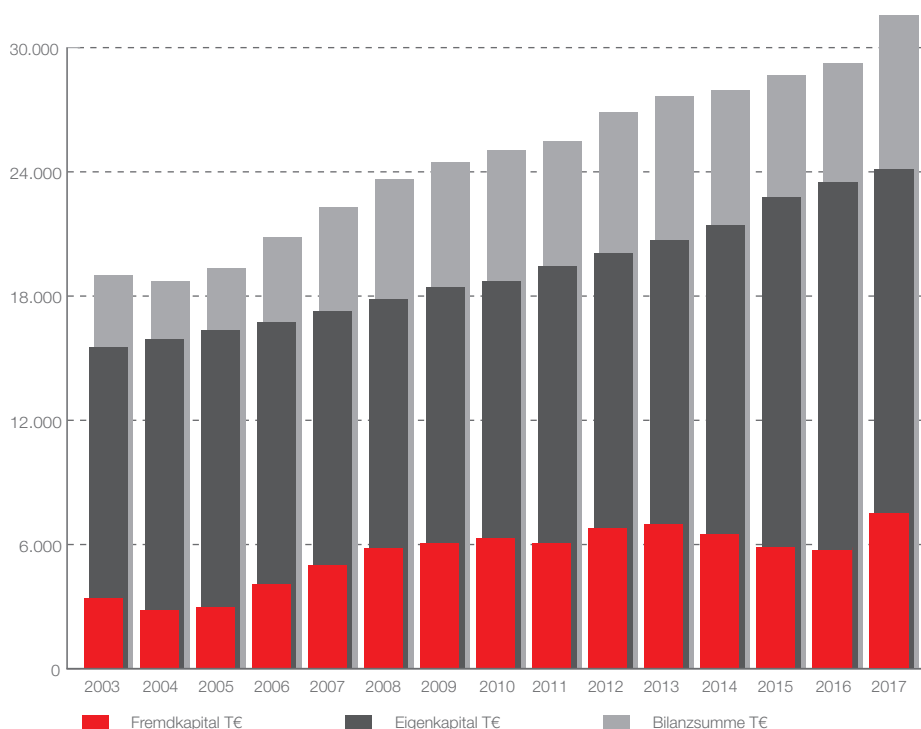
10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2017		31.12.2016	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	24.066,66	76,34 %	23.588,93	80,59 %
Rückstellungen	1.145,69	3,64 %	1.126,31	3,85 %
Verbindlichkeiten	6.310,48	20,02 %	4.556,43	15,56 %
Gesamtkapital	31.525,67	100,00 %	29.271,67	100,00 %

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 23,5 Mio. € auf 24,1 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich auf Grund der Investitionen in das Anlagevermögen, der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Fremdmittel und der Zunahme der Bilanzsumme.

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

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 4.458,1 T€ = 14,14 % (Vj 3.458,7 T€ = 11,81 %).



Kapitalentwicklung 2003 - 2017

Bericht des Vorstandes

10.3 Ertragslage, Rentabilität

Die Ertragslage wird unter Verzicht der Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeitrag aus den einzelnen Geschäftsbereichen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	Tausend €	Tausend €	in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.111,9	1.271,0	-159,1
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	80,1	116,2	-36,1
Deckungsbeitrag insgesamt	1.192,0	1.387,2	-195,2
Personal- und Sachaufwand	-707,5	-587,9	-119,6
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	484,5	799,3	-314,8
Kapitaldienst	20,9	106,0	-85,1
Sonstiges Ergebnis	-7,3	-8,2	0,9
Jahresergebnis vor Steuern	498,1	897,1	-399,1
Steuern	8,9	-76,2	67,3
Jahresüberschuss	507,0	820,9	-313,9

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 507 T€ (Vj. 820,9 T€) erzielt.

Die Ertragslage wird unverändert von der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Mieterlöse aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung konnten um 30 T€ gesteigert werden. Der Anstieg der Mieterlöse resultiert vor allem aus dem Neubau von Mietwohnungen. Darüber hinaus werden vor allem nach Modernisierungen und nach Mieterwechseln Mietanpassungen vorgenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden um 233 T€ erhöht. 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 Mieterwechseln.

Der Personal- und Sachaufwand stieg im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016, hauptsächlich auf Grund gesteigener Aufwendungen für Altersvorsorge, Personaleinstellungen und Tariferhöhungen um 119,6 T€.



Im Wesentlichen, bedingt durch den Rückgang der liquiden Mittel und dem derzeitigen Zinsniveau, ist das Ergebnis aus dem Bereich „Kapitaldienst“ weiterhin rückläufig.

Insgesamt konnte wiederum ein gutes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Der Jahresüberschuss ermöglicht eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals von 2,11 %.

10.4 Finanzlage

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

	2017 Tausend €	2016 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	978,8	1.781,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.024,8	-1.218,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	929,7	- 304,0
= zahlungswirksame Veränderung	-2.116,3	258,7
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.160,2	6.901,5
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.043,9	7.160,2

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

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Zuflüsse auf Grund einer Darlehensneuaufnahme zur Finanzierung der Investitionen im Anlagevermögen. Abflüsse aus der planmäßigen Tilgung stehen dem gegenüber.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2017 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.

Bericht des Vorstandes

10.5 Finanzielle Leistungsindikatoren¹⁰

	in	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	%	76,34	80,59	79,60	76,94	75,06
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	3,5	5,9	3,4	3,1
Dauerfinanzierungsmittel	%	14,14	11,81	12,80	14,92	17,6
EBITDA	T€	1.055,7	1.394,4	1.964,9	1.317,6	1.095,6
Instandhaltungskosten	p. a. €/m ²	21,19	14,47	13,46	15,93	16,06
Fluktuationsquote	%	6,9	6,4	7,6	7,4	8,8

¹⁰

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

Die künftigen Planungen unserer Genossenschaft gehen von einer weiterhin erfolgreichen Geschäfts- und Ertragsentwicklung aus. Auf Grund der nach wie vor guten Marktlage und der vorhandenen Nachfrage, insbesondere nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum, ist davon auszugehen, dass keine negativen Einflussfaktoren auf unsere Geschäftstätigkeit, insbesondere dem regelmäßigen Eingang unserer Nutzungsgebühren, zu erwarten sind.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes 2018, aber auch auf Grund 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 Bauträrgeschäft die erforderlichen Investitionsmittel für die Zukunft erwirtschaften und einen positiven Jahresüberschuss ausweisen. Für eine weiterhin gute Ertragskraft des Geschäftsbereiches „Hausbewirtschaftung“ ist eine dauerhafte Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen oberstes Gebot. Ziel unserer Geschäftspolitik ist es, die Bestandspflege sowie die Vermietbarkeit unserer Wohnungen in einem zeitgemäßen Zustand, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten und zum Wohle unserer Mitglieder, konsequent fortzuführen.

Durch die fortlaufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert werden. Die Ertragslage wird auf Grund von weiteren auf hohem Niveau geplanten



Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den nächsten beiden Jahren stabil bleiben. Die Qualität unserer Bestände wird sich dadurch weiter verbessern und in Folge dessen werden die Leerstände auf einem niedrigen Niveau bleiben.

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

Probleme sehen wir zurzeit im sehr geringen Grundstücksangebot und den hohen Grundstückspreisen die einen Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten kaum mehr zulassen. Zudem werden höhere Auflagen der Politik, Vorgaben im Bereich der Energieeinsparung und steigende Baukosten die Neubau- und die Modernisierungskosten weiter deutlich erhöhen. Dadurch werden die Neubaumieten weiter steigen. In der Folge wird sich der geforderte Neubau von Wohnungen, insbesondere für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen kaum bzw. nicht mehr über die Mieten refinanzieren lassen. Da die höheren Baukosten nicht voll an die Mieter weitergegeben werden können, kann die zu erwartende Rendite sinken.

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

Im Bereich des Bauträgergeschäfts wurde im Spätjahr mit dem Bau von acht weiteren Doppelhaushälften in Baden-Baden-Haueneberstein Darnieweg 1 - 1g begonnen. Das Bauvorhaben in Baden-Baden-Ebersteinburg Langenäcker 18 - 24 ist zum Berichtszeitpunkt nahezu abgeschlossen. Weitere Bauträgermaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch in 2018 voll ausgelastet sein werden. 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.

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

Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir des Weiteren sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden.

Bericht des Vorstandes

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 2018 und 2019 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

Wir bedanken uns sehr bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die uns den wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2017 ermöglicht haben.

Dank und Anerkennung gilt den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Danke sagen wir 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 sagen wir danke 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 2018 Stefan Kirn Hans-Dieter Boos



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 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 2017, 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 17. Oktober 2018 wird der Jahresabschluss 2017 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2017 der 66. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 11. Oktober 2017 wurden die turnusgemäß ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates, Frau Sabine Benicke und Tobias Wald, wiedergewählt.

Für den langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Klaus Mast, der auf Grund des Erreichens der Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat ausscheiden musste, wurde Frau Betina Diebold für die „vererbte“, restliche Amtszeit von einem Jahr, neu in das Gremium gewählt, d.h. sie scheidet turnusgemäß mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats danken den beiden Vorständen, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für den im vergangenen Jahr erbrachten persönlichen Einsatz und der damit einher gehenden guten und erfolgreichen Arbeit.

Baden-Baden, im September 2018 Der Aufsichtsrat Dirk Gantzkow (Vorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.042,00	979,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.120.740,47		15.932.618,19
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	900.173,35		954.804,35
Grundstücke ohne Bauten	665.965,54		720.586,90
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.371,51		67.371,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.284,00		40.072,00
Anlagen im Bau	3.266.234,91		1.456.084,70
Bauvorbereitungskosten	10.268,84	23.076.038,62	323.412,91
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		23.628.275,62	20.047.124,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.659,69		759.770,23
Bauvorbereitungskosten	0,00		154.112,28
Unfertige Bauten	1.590.092,84		0,00
Unfertige Leistungen	690.509,01		678.359,51
Andere Vorräte	32.109,21	2.498.370,75	40.808,83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	30.064,72		20.190,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	156,24		0,00
Forder. Gegen. Unternehmen mit Betellig.verhält.	734,83		800,07
Sonstige Vermögensgegenstände	106.886,45	137.842,24	195.096,19
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.043.895,21		7.160.189,34
Bausparguthaben	217.283,59	5.261.178,80	215.224,56
Bilanzsumme		31.525.667,41	29.271.676,30



Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.250,00		42.889,20
der verbliebenden Mitglieder	1.302.753,13		1.281.453,59
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.350.003,13	4.058,56
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.996,87 €			<10.848,65>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.195.000,00		2.144.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 51.000,00 €			<83.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.690.396,83		4.685.661,71
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 4.735,12 €			<7.036,92>
Andere Ergebnisrücklagen	15.780.000,00	22.665.396,83	15.380.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 400.000,00 €			<680.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	506.993,22		820.913,06
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	455.735,12	51.258,10	770.036,92
Eigenkapital insgesamt		24.066.658,06	23.588.939,20
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.081.997,00		1.059.049,00
Sonstige Rückstellungen	63.690,70	1.145.687,70	67.262,44
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.458.081,12		3.458.698,56
Erhaltene Anzahlungen	1.290.192,36		745.008,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.664,28		7.414,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	504.920,10		315.323,40
Sonstige Verbindlichkeiten	55.619,51	6.310.477,37	29.981,20
davon aus Steuern 37.429,72 €			<15.976,41>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2.844,28	2.844,28	0,00
Bilanzsumme		31.525.667,41	29.271.676,30

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.129.790,74		3.099.758,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		639.800,00
c) aus Betreuungstätigkeit	88.239,09		76.152,61
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.836,44	3.227.866,27	8.698,29
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.448.130,06	-475.819,22
Sonstige betriebliche Erträge		7.707,91	5.497,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.344.676,18		1.100.041,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.436.923,04		127.667,74
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.603,89	2.793.203,11	5.289,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	417.198,70		372.075,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 52.391,70 Euro	130.985,02	548.183,72	66.313,92 <-2.028,46>
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		532.619,28	561.159,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		194.053,21	195.739,51
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	52,60		52,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.495,72	54.548,32	142.138,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		78.103,66	76.675,89
Steuern von Einkommen und Ertrag		-8.887,89	76.218,52
Ergebnis nach Steuern		600.977,47	915.097,28
Sonstige Steuern		93.984,25	94.184,22
Jahresüberschuss		506.993,22	820.913,06
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnismrücklage		455.735,12	770.036,92
Bilanzgewinn		51.258,10	50.876,14



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 Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 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.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 33,3 % p.a. abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauer- methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren abgeschrieben. Die gewerblichen Einheiten werden mit 3 % bzw. 4 % linear abgeschrieben.
- Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dem unbebauten Grundstück in der Bahnhofstraße 57a wurden vom unbebauten Grundstück Bahnhofstraße 57c (Umlaufvermögen) 192 m² mit 34.406,40 € zugeschrieben und in die Bebauung übernommen.

Anhang

- 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 33,87 %.
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 Bahnhofstraße 57a 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 3,71 % (Vorjahr 4,06 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem jetzt anzuwendenden 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 105.547,00 €. 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

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	12.423,10 €	4.197,04 €

3. Unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind

Forderungen aus Steuern in Höhe von:

Körperschaftsteuer	50.938,93 €
Solidaritätszuschlag	2.802,33 €
Gewerbesteuer	28.512,00 €
Insgesamt	82.253,26 € enthalten.

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	4.458.081,12	249.340,05 (214.016,55)	970.333,29	3.238.407,78	4.458.081,12	GPR
Erhaltene Anzahlungen/Miete	1.290.192,36	1.290.192,36 (745.008,39)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeit aus Vermietung	1.664,28	0,00 (6.596,04)	1.664,28	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	504.920,10	504.920,10 (315.323,40)	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	55.619,51	55.619,51 (29.981,20)	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	6.310.477,37	2.100.072,02 (1.310.925,58)	971.997,57	3.238.407,78	4.458.081,12	-

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bürgschaft

() = Vorjahreszahlen

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des §277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind ab August 2017 die Erlöse aus der Gästewohnung erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Bearbeitungsgebühren enthalten.

Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung ergaben sich sonstige Zinsaufwendungen in Höhe von 38.706,00 €.

E. Sonstige Angaben

1. Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 4 Vollzeitbeschäftigte, 1 Teilzeitkraft, 1 Auszubildende, sowie 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.

3. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung 2017	
Anfang 2017	915
Zugang 2017	47
Abgang 2017	30
Ende 2017	932

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21.299,54 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 19.750,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.359.000,00 €.



4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Kirn	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Hans-Dieter Boos	nebenamtliches Vorstandsmitglied

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Mast	bis 11.10.2017	Vorsitzender · Steuerberater · vereidigter Buchprüfer
Dirk Gantzkow	bis 11.10.2017	stellvertr. Vorsitzender · Geschäftsführer
	ab 11.10.2017	Vorsitzender
Sabine Benicke	ab 11.10.2017	stellvertr. Vorsitzende · Bankbetriebswirtin
Tobias Wald		Landtagsabgeordneter/Dipl. Betriebswirt FH
Wolfgang Herr		Geschäftsführer
Matthias Hartmann		Gebietsleiter im Außendienst
Betina Diebold	ab 11.10.2017	Raumausstatterin

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 51.258,10 € als Dividende (4%) auszuschütten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Aus abgeschlossenen Bauwerksverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 4.189 T€.

Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von 44 T€.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2017 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen.

Baden-Baden, den 28. Juni 2018

Der Vorstand

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

Unser soziales Engagement

Wir fördern Menschen in DESWOS-Projekten!

Die Wohnungsnot von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu bekämpfen, ist für uns in der Wohnungswirtschaft naheliegend. Gleichzeitig ist es uns ein gesellschaftliches Anliegen, auch die Lebensbedingungen dieser Menschen zu verbessern.

Dafür unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Seit 34 Jahren fördert die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG die Projekte der DESWOS als Mitglied und Spender. Über die DESWOS bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projektländern.

Unser Förderprojekt 2017

Afrika: Weiterführende Schule und Mädchenwohnheim in Mulanga, Sambia

Schulunterricht unter freiem Himmel! Ohne ein Dach, Fußboden, Fenster & Türen ist kein Unterricht möglich. Die 560 Schülerinnen und Schüler der Klassen 9 bis 12 im ländlichen Ort Mulanga zwängen sich beim Schulunterricht in nur zwei Klassenräume. Eine unzumutbare Situation, besonders, wenn so viele Jugendliche die Schule abbrechen.

Im Umkreis von 90 Kilometern gibt es keine andere weiterführende Bildungseinrichtung. Aus 11 Dörfern in der entlegenen Region in Sambia strömen die Kinder und Jugendliche nach Mulanga und legen täglich viele Kilometer Fußweg zurück. Die Eltern der Schüler sind vor Jahren selbst aktiv geworden und haben mit eigenen Mitteln den Bau von drei einfachen Schulklassen für die Älteren begonnen. Aber dann ging ihnen das Geld für Baumaterial aus.



Schulunterricht unter freiem Himmel! Ohne ein Dach, Fußboden, Fenster & Türen ist kein Unterricht möglich.
Foto: Brücke der Freundschaft e.V.



Weiterführende Schule kurz vor der Fertigstellung.
Foto: Brücke der Freundschaft e.V.



Die DESWOS und der Verein Brücke der Freundschaft vervollständigten die Bauarbeiten mit einer Bodenplatte, einem Dach, Verputz, Fenstern & Türen sowie zwei Lehrerräumen und einem Lagerraum.

Die großzügige Spende der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG aus dem Jahr 2017 hat geholfen, ein Mädchenwohnheim zu errichten. Die Bauarbeiten an dem 200m² großen Wohnheim in Mulanga gehen gut voran. Schon jetzt kann man die einzelnen Räume gut erkennen.



Die einzelnen Schlafräume sind vom Grundriss bereits zu erkennen. Foto: Brücke der Freundschaft e.V.

Hell und freundlich werden die 11 Zimmer für insgesamt 44 Mädchen. Das wird ihr Zuhause sein, wenn sie von montags bis freitags die Schule besuchen.

Diese Schülerinnen kommen aus weiter entfernten Dörfern. Ihre Eltern hätten es ihnen verboten, die weiterführende Schule zu besuchen, weil der tägliche Schulweg zu lang und zu gefährlich wäre. Der Schlafplatz im neuen Wohnheim ermöglicht ihnen den Schulbesuch!



Dank des Mädchenwohnheims können auch diese Mädchen und viele zukünftige Generationen die weiterführende Schule besuchen. Foto: Brücke der Freundschaft e.V.

Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.

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

