



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

Geschäftsbericht 2018



Geschäftsbericht 2018

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

Langenäcker 18 - 24

Grafik

Otterbach Concept, Rastatt

Druck

Späth Media GmbH, Baden-Baden

Auflage

250 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 €

	31.12.2018	31.12.2017
Mitgliederstand	984	932
Geschäftsanteile	5.588	5.247
Bilanzsumme	35.177.241,70 €	31.525.667,41 €
Anlagevermögen	26.054.337,20 €	23.628.275,62 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	9.122.904,50 €	7.897.391,79 €
Geschäftsguthaben	1.426.615,51 €	1.350.003,13 €
Rücklagen	23.191.065,70 €	22.665.396,83 €
Rückstellungen	1.249.306,10 €	1.145.687,70 €
Verbindlichkeiten	9.255.677,64 €	6.310.477,37 €
Jahresüberschuss	577.779,00 €	506.993,22 €
Bilanzgewinn	52.110,13 €	51.258,10 €
Gesamtbauleistung	1.062 Wohnungen / 8 Gewerbe	1.028 Wohnungen / 9 Gewerbe



Bericht des Vorstandes	6
I. Vorbemerkung	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung	7
2. Bautätigkeit und Planung	11
3. Verkaufstätigkeit	13
4. Verwaltungstätigkeit	14
5. Grundstücksbevorratung	15
6. Beteiligung	15
7. Mitglieder	16
8. Tätigkeit der Organe, Organisation	16
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 2018.....	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 2018.

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 2018 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 31.12.2018 wird die Genossenschaft von 984 Genossenschaftsmitgliedern mit 5.588 Genossenschaftsanteilen getragen.

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

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

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

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

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG erstreckte sich im Jahr 2018 wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche.

II. Geschäftsentwicklung

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2018 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 freigegebenen 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 2018 waren 30 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag bei 6,00 % (Vj. 6,91 %).

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

Im Geschäftsjahr haben wir bei insgesamt 30 Mieterwechseln neben zahlreichen Kleinreparaturen, in 12 (Vj. 10) Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen den Wohnstandard erheblich verbessert. Darüber hinaus wurden Fassaden gereinigt und in der Danziger Straße 36/38 die veraltete Ölzentralheizung durch eine moderne, energiesparende Gaszentralheizung ersetzt.



Nach Fassadenreinigung: Hochstraße 17/19



Austausch der Steigstränge im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung

Bericht des Vorstandes

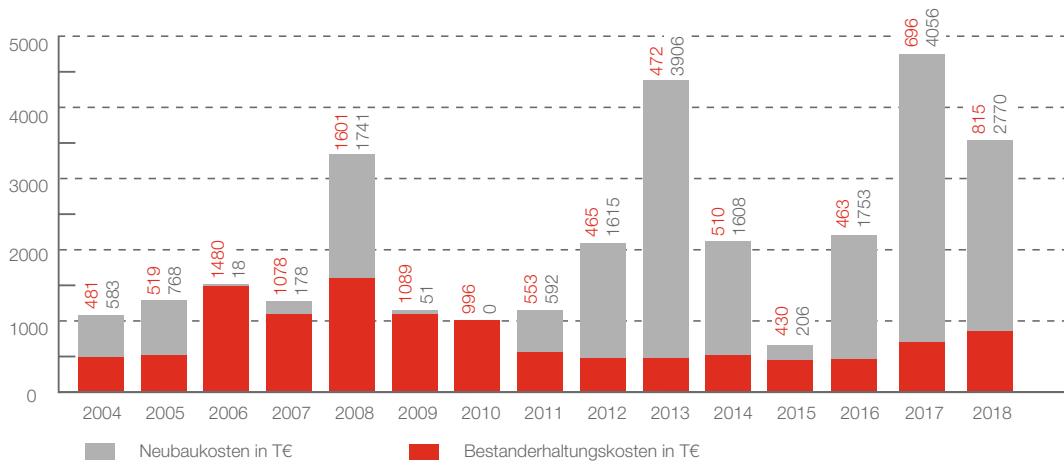
Im Berichtsjahr wurde zudem die energetische Ertüchtigung der Pfrimmersbachgasse 1a/b abgeschlossen. Im Zuge dieser Maßnahme wurde an dem Gebäude mit 22 Wohneinheiten eine außen-seitige Wärmedämmung angebracht, die bestehenden austragenden Balkone abgebrochen und anschließend neue Balkone als Stahlkonstruktion,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



Pfrimmersbachgasse 1a/b – nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme

Zukunftsorientierte, nachhaltige Investitionen in unseren Wohnungsbestand sind Voraussetzungen für die Bestandsentwicklung und die Erhaltung einer guten Wohnversorgung für unsere Mitglieder. Im Berichtsjahr wurden in die Gebäudeerhaltung insgesamt 23,16 € (Vj. 21,19 €) pro m² Wohn- und Nutzfläche investiert.

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



Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand 2004 - 2018

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

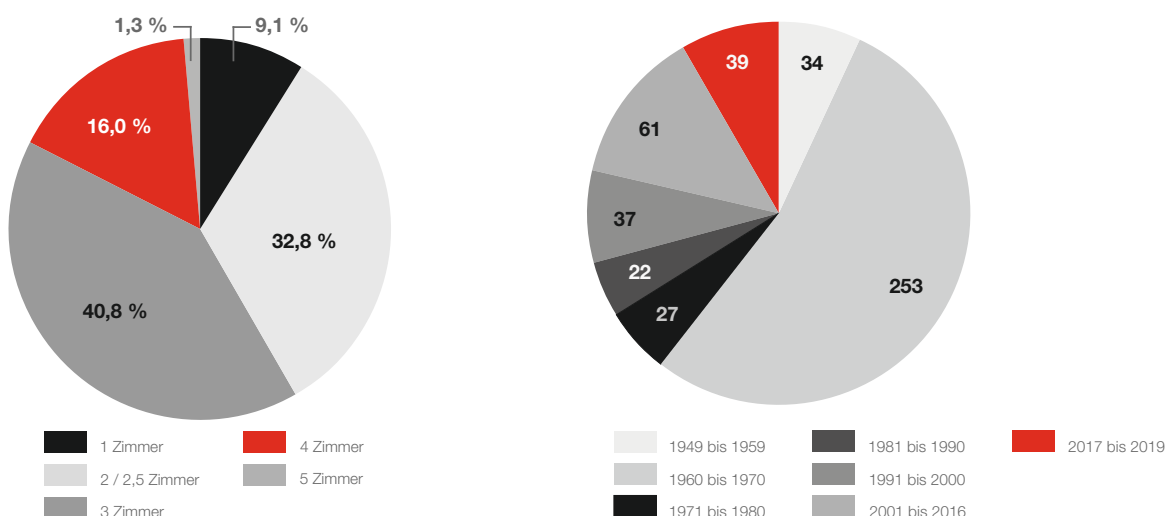
Das regionale Handwerk ist ein starker Partner unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG.

Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr in den Bereichen Neubau, Erwerb, Wohnwertverbesserungen und Instandhaltung beliefen sich auf insgesamt 3,795 Millionen Euro, davon rund 815 T€ für Instandhaltungen und Wohnwertverbesserungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln. Die benötigten Finanzmittel für Neubauvorhaben wurden teilweise fremdfinanziert.

Der Bestand an Mietwohnungen und gewerblichen Einheiten erhöhte sich im Berichtszeitraum, aufgrund der Fertigstellung unserer Neubauten in der Bahnhofstraße 57c/d um 28 Wohneinheiten. Eine Gewerbeeinheit wurde zudem in eine Mietwohnung umgewandelt. Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 463 eigenen Mietwohnungen, 8 gewerblichen Einheiten und 204 Garagenstellplätze. Die vorhandenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

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

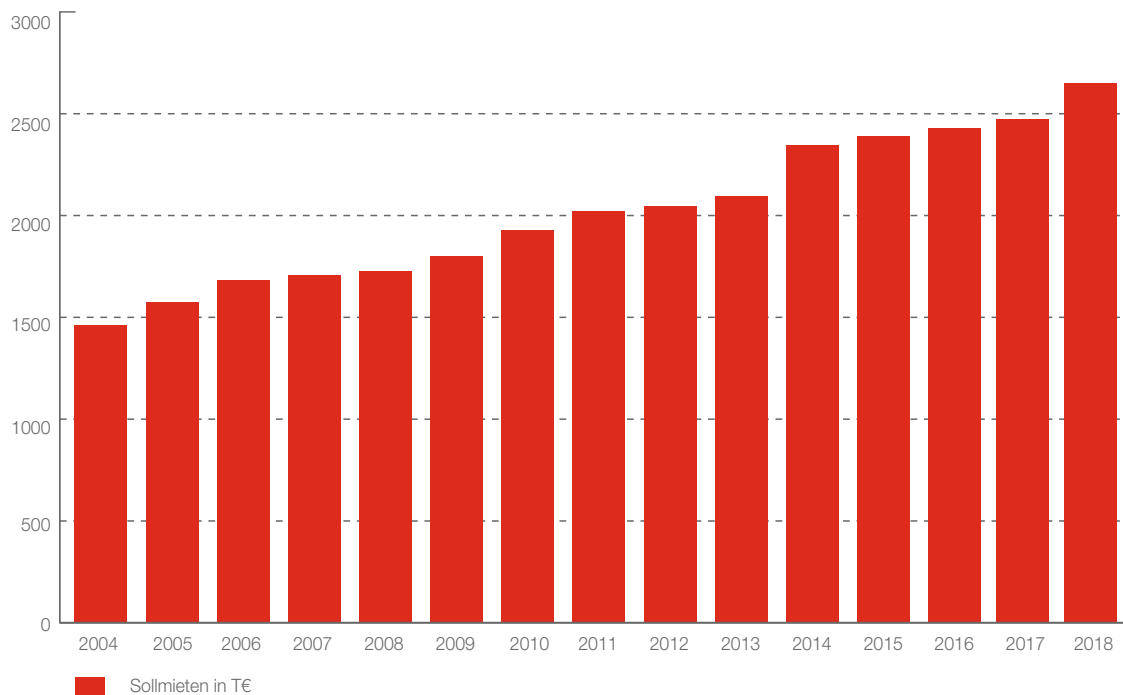
Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2018 insgesamt 35.198 m².



Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl

Wohnungsbestand nach Baujahren

Bericht des Vorstandes



Entwicklung der Sollmieten von 2004 - 2018

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich um 177,2 T€ auf 2.567,4 T€ (Vj. 2.390,2 T€) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus den bei Mieterwechsel und bei Wohnungsmodernisierungen vorgenommenen Mietanpassungen sowie dem Erstbezug unserer Mehrfamilienhäuser in der Bahnhofstraße 57c/d. Zudem wurde in 2018 / 2019 eine allgemeine Mieterhöhung durchgeführt.

Trotz der Erhöhungen liegen die Mieten der genossenschaftseigenen Wohnungen unter dem Marktpreisniveau. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen (ohne Bahnhofstraße 57c/d) lag im Berichtsjahr bei 5,98 €/m² (Vj. 5,88 €/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 2019 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 Bahnhofstraße 57c/d

Attraktive und moderne Mietwohnungen entstanden 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. Euro ist es uns wiederum gelungen auf insgesamt 2.333 m² Wohnfläche bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zu schaffen.



Bahnhofstraße 57c; Baden-Baden-Haueneberstein

Bahnhofstraße 57d; Baden-Baden-Haueneberstein

In den beiden Mehrfamilienhäusern haben junge Familien und Alleinerziehende oder ältere Menschen mit geringer Rente eine Chance, eine bezahlbare Neubauwohnung in Baden-Baden zu bekommen. Zur Standardausstattung der Wohnungen gehören u.a. eine 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 steht für jede Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung. Die Zufahrt zu den Stellplätzen befindet sich in der Mitte der beiden Häuser.

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

Mit dem Projekt soll ein Akzent gegen steigende Immobilienpreise und Mieten gesetzt werden, die für die Zielgruppen nicht mehr bezahlbar sind. Wiederum wurden von der Erzdiözese Freiburg rund 60 Prozent 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.

Bericht des Vorstandes

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

Um der weiterhin hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Baden-Baden gerecht zu werden, haben wir im Dezember 2018 den Bauantrag für 11 weitere Mietwohnungen in Baden-Baden-Steinbach eingereicht.

Die Baugenehmigung für den Neubau eines 14-Familienhauses in der Cité haben wir inzwischen erhalten. Sollte alles planmäßig weitergehen, kann der Spatenstich im 1. Quartal 2020 erfolgen.

Des Weiteren haben wir mit den Planungen weiterer Mietwohngebäude begonnen.



Bahnhofstraße 57c;
Baden-Baden-Haueneberstein

2.2 Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft:

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen einschließlich Zukäufe	463 Wohnungen	in 51 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	344 Wohnungen	in 228 Häusern
Zum 31.12.2018 im Bau befindliche Einheiten	7 Wohnungen	in 7 Häusern
	955 Wohnungen	in 307 Häusern
Baubetreuung	114 Wohnungen	in 43 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	1.069 Wohnungen	in 350 Häusern

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

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.

Im Dezember 2018 wurden insgesamt 32 Wohneinheiten erworben. Der Übergang der Wohnungen erfolgte erst zum Anfang Januar 2019. Somit werden diese erst in der Statistik 2019 berücksichtigt. Das Gesamtpaket passt hervorragend in das Portfolio und zur Geschäftsphilosophie unserer Genossenschaft. Der vereinbarte Gesamtpreis wurde teilweise mit Fremdmitteln finanziert.

3. Verkaufstätigkeit

3.1 Langenäcker 18 - 24

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



Langenäcker 18 - 24 – Vorderansicht



Langenäcker 18 - 24 – Terrassenansicht

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.

Sämtliche Häuser sind verkauft und konnten in 2018 an die neuen Eigentümer übergeben werden.

Bericht des Vorstandes

3.2 Darnieweg

Eine weitere Bauträgermaßnahme in Baden-Baden-Haueneberstein (Darnieweg 1 – 1 g) ist nahezu abgeschlossen. Der Baubeginn der acht Doppelhaushälften erfolgte im Vierten Quartal 2017.



Blick auf die Baustelle: Doppelhäuser Darnieweg 1 – 1g

Die mit einer modernen und zeitgemäßen Ausstattung versehenen Doppelhäuser verfügen über insgesamt ca. 147 m² Wohnfläche (Komplettausbau) zzgl. Terrasse und 48 m² Nutzfläche. Jedes Haus hat einen kleinen Gartenanteil und zwei PKW-Stellplätze.



Doppelhäuser Darnieweg 1 – 1g

Sämtliche Häuser sind verkauft und an die neuen Eigentümer übergeben.

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 2018 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 2018 sind erstellt und den Wohnungs- bzw. Garageneigentümern zugegangen. Die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2018 wurden abgehalten.

Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betrugen zum 31. Dezember 2018 € 1.866.747,37 (Vj. € 1.789.592,85).

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.

Bericht des Vorstandes

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 1.186.672,85 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), wird mit 4.251 m² ausgewiesen.

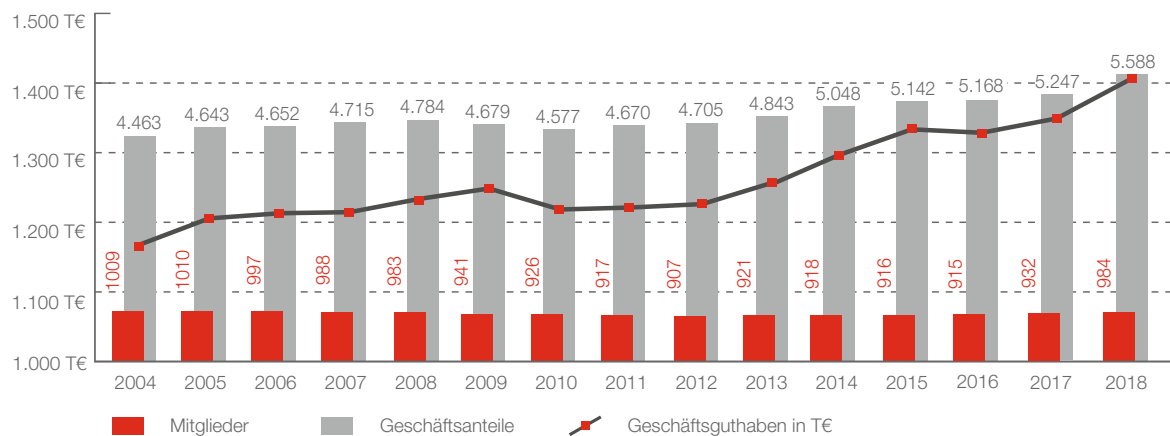
Neben den unbebauten Grundstücken befanden sich zum Bilanzstichtag noch 458 m² Bauland, für welche die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens. Diese Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

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 80 Mitgliedern und 517 Anteilen stand ein Abgang von 28 Mitgliedern mit 176 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2018 insgesamt 984 Mitglieder mit 5.588 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2004 – 2018



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 2017 fand am 17. Oktober 2018 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2017 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Betina Diebold wieder und Frank Mast als weiteres Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Weiterhin wurde die Neufassung der Satzung einstimmig beschlossen.

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

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

9. Ergebnis

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Das Jahr 2018 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 577 T€ und einer Bilanzsumme von rund 35,1 Mio. Euro abgeschlossen.

Die Verwendung soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2018	577.779,00 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	58.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	7.668,87 €
Einstellung in die freie Rücklage	460.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 52.110,13 Euro ausgewiesen.

Bericht des Vorstandes

10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 wie folgt dar:

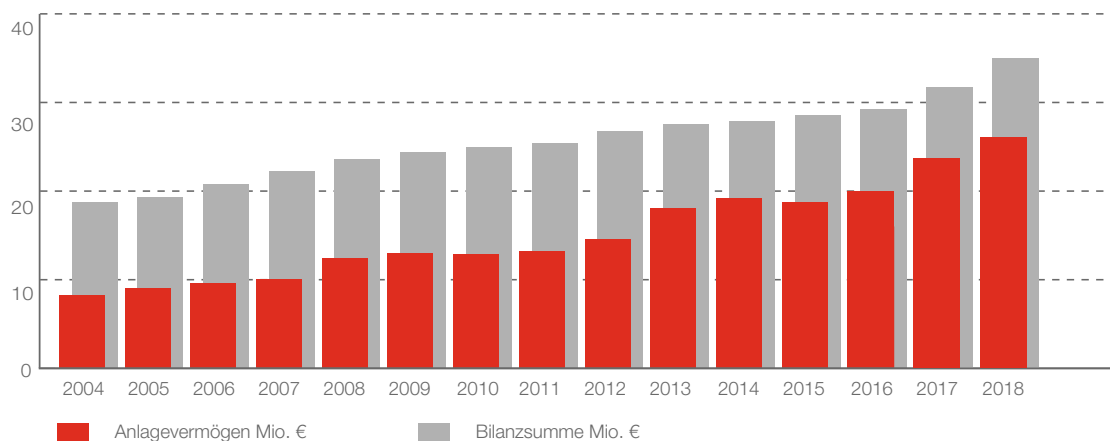
	31.12.2018		31.12.2017	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	26.054,34	74,07 %	23.628,28	74,94 %
Umlaufvermögen	9.122,90	25,93 %	7.897,39	25,06 %
Gesamtvermögen	35.177,24	100,00 %	31.525,67	100,00 %
Fremdmittel	10.504,98		7.456,17	
Reinvermögen	24.672,26		24.069,50	
Reinvermögen am Jahresanfang	24.069,50		23.588,94	
Vermögenszuwachs	602,76		480,56	

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 die im Rahmen der Bau-trägermaßnahmen angefallenen Baukosten erhöht.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag 5.782,1 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 602,76 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 74,07 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.



Entwicklung Anlagenvermögen und Bilanzsumme 2004 – 2018



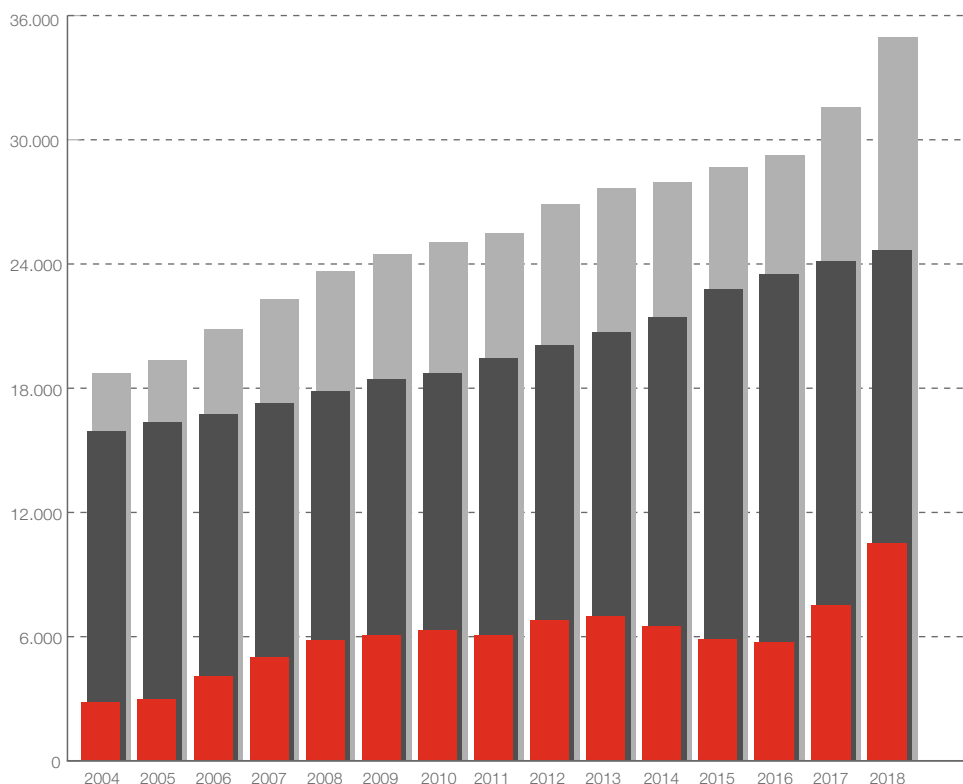
10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	24.669,79	70,13 %	24.066,66	76,34 %
Rückstellungen	1.249,31	3,55 %	1.145,69	3,64 %
Verbindlichkeiten	9.258,14	26,32 %	6.313,32	20,02 %
Gesamtkapital	35.177,24	100,00 %	31.525,67	100,00 %

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 24,1 Mio. € auf 24,7 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung reduzierte sich, auf Grund der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Fremdmittel und der Zunahme der Bilanzsumme, von 76,34 % auf 70,13 %.

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

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 6.185,4 T€ = 17,58 % (Vj. 4.458,1 T€ = 14,14 %).



Kapitalentwicklung 2004 - 2018

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:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Tausend €	Tausend €	in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.099,1	1.111,9	-12,8
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	255,0	80,1	174,9
Deckungsbeitrag insgesamt	1.354,1	1.192,0	162,1
Personal- und Sachaufwand	-776,8	-707,5	-69,3
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	577,3	484,5	92,8
Kapitaldienst	-11,7	20,9	-32,6
Sonstiges Ergebnis	12,2	-7,3	19,5
Jahresergebnis vor Steuern	577,8	498,1	79,7
Steuern	0,0	8,9	-8,9
Jahresüberschuss	577,8	507,0	70,8

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 577,8 T€ (Vj. 507 T€) erzielt.

Die Ertragslage wird unverändert von der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich trotz erhöhter Mieterlöse (+ 161 T€) hauptsächlich durch den Anstieg der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen (+ 119 T€) und der Abschreibungen auf Wohnbauten (+ 45 T€).

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund 10 T€ ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Das Ergebnis im Bereich der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit verbesserte sich im Wesentlichen aufgrund dem Verkauf der Doppelhäuser.

Der Personal- und Sachaufwand veränderte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 hauptsächlich aufgrund gestiegener Aufwendungen für Altersvorsorge und dem tariflichen Anstieg der Personalkosten.



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 in Höhe von 2,34 %.

10.4 Finanzlage

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

	2018 Tausend €	2017 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.821,2	978,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.975,0	-4.024,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.682,8	929,7
= zahlungswirksame Veränderung	529,0	-2.116,3
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.043,9	7.160,2
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.572,9	5.043,9

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich im Wesentlichen aus den 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 2018 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	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	70,13	76,34	80,59	79,60	76,94
Eigenkapitalrentabilität	%	2,34	2,1	3,5	5,9	3,4
Dauerfinanzierungsmittel	%	17,58	14,14	11,81	12,80	14,92
EBITDA	T€	1.226	1.055	1.394	1.965	1.317
Instandhaltungskosten	p. a. €/m ²	23,13	21,19	14,47	13,46	15,93
Fluktuationsquote	%	6,0	6,9	6,4	7,6	7,4

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

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2018 stehen wir aufgrund unserer regionalen Marktstellung am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Unsere Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten des Marktes, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren. Expansionsmöglichkeiten werden genutzt, wenn Immobilien am Markt zu einem vernünftigen Preis und in ansprechender Lage zur Verfügung stehen.

Die künftigen Planungen unserer Genossenschaft gehen von einer weiterhin erfolgreichen Geschäfts- und Ertragsentwicklung aus. Aufgrund 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 2019, 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.

Durch die fortlaufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert werden. Die Ertragslage wird aufgrund 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 einfach nicht mehr zulassen. Weiterhin sehen wir die Preisentwicklung sowohl im Neubau als auch bei den Bestandsinvestitionen sowie die Verfügbarkeit der Handwerkerfirmen, als erschwerende Faktoren.

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

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

Das Bauvorhaben in Baden-Baden Haueneberstein Darnieweg 1 – 1g 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 2019 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. Aufgrund unserer guten Bonität gehen wir davon aus, auch künftig unseren Fremdmittelbedarf zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

Die Liquiditätslage ist gut; Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mittel nicht zu befürchten. Das Zinsänderungsrisiko derzeit zu bedienender Darlehen ist angesichts des Volumens

Bericht des Vorstandes

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. 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 2019 und 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichem Umfang negativ beeinflussen können. Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

12. Schlussbemerkung

Wir bedanken uns sehr bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die uns den wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2018 ermöglicht haben.

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

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

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

Unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit sowie für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Auch künftig ist es unser Ziel, ein zuverlässiger Partner rund ums Wohnen zu sein.

Baden-Baden, im Juni 2019 Stefan Kirn Hans-Dieter Boos

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 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 2018, 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 09. Oktober 2019 wird der Jahresabschluss 2018 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2018 der 67. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 17. Oktober 2018 wurde nach ausführlicher Begründung, die Aufstockung des Aufsichtsrats um ein 7. Mitglied zur Abstimmung gestellt und von den Mitgliedern einstimmig bestätigt.

Das turnusgemäß ausscheidende Mitglied des Aufsichtsrates, Frau Betina Diebold wurde wiedergewählt und Herr Frank Mast wurde neu in das Aufsichtsgremium gewählt.

Zum Abschluss der Mitgliederversammlung stimmte die Mitgliederversammlung noch über die notwendig gewordene Neufassung der Satzung ab. Auch hier war die Zustimmung durch die Mitglieder einstimmig.

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 2019 Der Aufsichtsrat Dirk Gantzkow (Vorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.126,00	1.042,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.299.017,42		18.120.740,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	846.212,35		900.173,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.001.013,16		665.965,54
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.371,51		67.371,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.269,00		45.284,00
Anlagen im Bau	0,00		3.266.234,91
Bauvorbereitungskosten	28.229,53		10.268,84
Geleistete Anzahlungen	219.903,23	25.501.016,20	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		26.054.337,20	23.628.275,62
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.659,69		185.659,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.241.423,48		1.590.092,84
Unfertige Leistungen	720.111,72		690.509,01
Andere Vorräte	39.386,91	3.186.581,80	32.109,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.261,88		30.064,72
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	94.304,26		156,24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	430,04		734,83
Sonstige Vermögensgegenstände	37.269,78	154.265,96	106.886,45
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	5.572.902,11		5.043.895,21
Bausparguthaben	209.154,63	5.782.056,74	217.283,59
Bilanzsumme		35.177.241,70	31.525.667,41



Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	41.277,53		47.250,00
der verbleibenden Mitglieder	1.385.337,98	1.426.615,51	1.302.753,13
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.662,02 €			<8.996,87>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.253.000,00		2.195.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 58.000,00 €			<51.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.698.065,70		4.690.396,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 7.668,87 €			<4.735,12>
Andere Ergebnisrücklagen	16.240.000,00	23.191.065,70	15.780.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 460.000,00 €			<400.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	577.779,00		506.993,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	525.668,87	52.110,13	455.735,12
Eigenkapital insgesamt		24.669.791,34	24.066.658,06
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.132.492,00		1.081.997,00
Sonstige Rückstellungen	116.814,10	1.249.306,10	63.690,70
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.185.390,82		4.458.081,12
Erhaltene Anzahlungen	2.354.997,61		1.290.192,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.560,57		1.664,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	464.458,51		504.920,10
Sonstige Verbindlichkeiten	244.270,13	9.255.677 ,64	55.619,51
davon aus Steuern 222.058,20 €			<37.429,72>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		2.466,62	2.844,28
Bilanzsumme		35.177.241,70	31.525.667,41

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.324.044,77		3.129.790,74
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.909.251,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	89.118,36		88.239,09
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.237,39	5.337.651,52	9.836,44
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		680.933,35	1.448.130,06
Sonstige betriebliche Erträge		18.630,95	7.707,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.487.244,03		1.344.676,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.393.974,49		1.436.923,04
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.745,29	3.889.963,81	11.603,89
Rohergebnis		2.147.252,01	1.890.501,13
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	430.941,77		417.198,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 82.437,44 €	167.210,71	598.152,48	130.985,02 <52.391,70>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		575.701,38	532.619,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		227.084,79	194.053,21
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51,00		52,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.297,89	24.348,89	54.495,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		93.558,23	78.103,66
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	-8.887,89
Ergebnis nach Steuern		677.104,02	600.977,47
Sonstige Steuern		99.325,02	93.984,25
Jahresüberschuss		577.779,00	506.993,22
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage		525.668,87	455.735,12
Bilanzgewinn		52.110,13	51.258,10

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 33,3 % 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.
- Die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 10,01 % - 33,87 % abgeschrieben.
- Die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto werden einzeln aktiviert und im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.
- Die Bauvorbereitungskosten und die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet.
- Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt

Anhang

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet (PUC-Methode). Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 3,29 % (Stand 31.12.2018). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2 % p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 112.976,00 € (Vorjahr: 105.547,00 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Der Unterschiedsbetrag aufgrund der Richttafelwechsel 2005G nach 2018G beträgt bei den Pensionsrückstellungen 19.784,00 €.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 720.111,72 € (Vorjahr 690.509,01 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	11.351,97	12.423,10

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

Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten	6.185.390,82 (4.458.081,12)	313.590,45 (249.340,05)	1.084.955,18 (970.333,29)	4.786.845,19 (3.238.407,78)	6.185.390,82 (4.458.081,12)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.354.997,61 (1.290.192,36)	2.354.997,61 (1.290.192,36)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeit aus Vermietung	6.560,57 (1.664,28)	6.560,57 (0,00)	0,00 (1.664,28)	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	464.458,51 (504.920,10)	464.458,51 (504.920,10)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	244.270,13 (55.619,51)	244.270,13 (55.619,51)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	9.255.677,64 (6.310.477,37)	3.383.877,27 (2.100.072,02)	1.084.955,18 (971.997,57)	4.786.845,19 (3.238.407,78)	6.185.390,82 (4.458.081,12)	–

GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahreszahlen

*steht zur Verrechnung an

Anhang

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	36.072,00	38.706,00

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	16
	4	17

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahr um 82.584,85 € erhöht.

Es besteht keine Nachschusspflicht.

Mitgliederbewegung 2018

Anfang 2018	932
Zugang 2018	80
Abgang 2018	28
Ende 2018	984

50 Jahre DESWOS – Danke für Ihre Treue!

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. wird in diesem Jahr 50! Dank der Förderer wie die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG war es der DESWOS möglich, über 50 Jahre wichtige Hilfe zu Selbsthilfe-Projekten zu leisten. Die DESWOS bedankt sich ausdrücklich für diese Treue!



Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas zu schaffen, ist für uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützt das Familienheim Baden-Baden die DESWOS und deren Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, schon seit 35 Jahren als Mitglied und Spender.

37.000 Gebäude hat die DESWOS im Zeitraum von 50 Jahren gefördert. Dazu gehören Tausende einfache Häuser mit Toiletten und Waschgelegenheiten, Trinkwasserbrunnen und Bewässerungssysteme, Kindergärten und Schulen, Ausbildungszentren und Werkstätten. Zahlreiche Jugendliche machten eine Ausbildung zum Maurer, zur Schneiderin oder als Bürofachkraft. Tausende Familien erhielten Kleinkredite für einen kleinen Laden, Handwerkzeug oder für Ziegen und Hühner.

Seit 50 Jahren verwirklicht die DESWOS gemeinsam mit lokalen gemeinnützigen Organisationen der Zivilgesellschaft Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika. Der zentrale Auftrag gilt bis heute: Hilfe zur Selbsthilfe für bedürftige Menschen beim Bau von Wohnraum und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz.

Im Jahr 2018 förderte die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG das Hilfsprojekt:

Gesundheit und Einkommen für Kleinbauern in Mulanje & Blantyre, in Sambia

Ein schmaler Pfad führt noch durch das Maisfeld, das bald geerntet werden kann. Kaum vorstellbar, dass dieses Feld, das am Fuße des Mulanje Gebirges liegt, noch vor wenigen Monaten das „stille Örtchen“ für Alice und ihre Familie war - denn hier verrichtete sie, ihr Mann und ihre Tochter ihre Notdurft. Inzwischen müssen sie das Feld nicht mehr aufsuchen, sondern können eine solide, aus Steinen gebaute Trockentrenntoilette mit integrierter Waschmöglichkeit nutzen. Alice steht zufrieden auf den Stufen ihres neuen Toilettenhauses.

Die Trockentoilette trennt zwischen Urin und Fäzes, also die Feststoffe. Deshalb ist es möglich, die getrockneten Fäzes, die in einer Kammer aufgefangen werden, als Dünger für die Felder zu nutzen. Über einhundert solcher Trockentrenntoiletten sind in dem ersten gemeinsamen Projekt von DESWOS und CCODE im Mulanje Distrikt gebaut worden. Mindestens 700 weitere solcher Toiletten sollen in dem neuen Projekt in den Distrikten Mulanje und Blantyre hinzukommen.



Um die positiven Wirkungen auf die Gesundheitssituation der armen Landbevölkerung im Süden Malawis zu erhöhen, sind im Rahmen des anstehenden Projektes zudem zahlreiche weitere Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen vor allem umfangreiche Aufklärungskampagnen in Dörfern und Grundschulen, der Bau von mindestens 56 Schultoiletten sowie der Wissenstransfer zwischen wichtigen Entscheidungsträgern aus der Politik, bei der Verwaltung, Lehrern und Dorfvertretern auf regionaler Ebene. Doch auch Maßnahmen zur Förderung von Einkommen sind vorgesehen, wie die Ausbildung von Maurern für den Bau von Trockentrenntoiletten und die Fortbildung von Abfallunternehmerinnen. Sie werden die in den Trockentrenntoiletten gesammelten menschlichen Abfallprodukte zu Kompostdünger herstellen. So werden Trockentrenntoiletten für viele Menschen im Süden Malawis nicht nur zu stillen Orten für das tägliche Geschäft, sondern – ganz pragmatisch gesehen – sie ermöglichen es auch, aus einer Notdurft eine Tugend zu machen oder besser gesagt, mit einer Notdurft Geld zu verdienen.

Die **DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.** wurde am 17.11.1969 gegründet von sozial orientierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften, die dem **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.** angehören und von Privatpersonen. Sie tragen die DESWOS bis heute durch 852 Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement.



Alice mit ihrem Kind vor ihrer neuen Trockentrenntoilette
Foto: DESWOS



Aufklärung über Wassergebrauch, Hygiene und Gesundheit ist fester Bestandteil im DESWOS-Projekt in Malawi
Foto: DESWOS

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

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

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

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



Das Deutsche
Zentralinstitut
für soziale
Fragen (DZI)
bescheinigt:

**Ihre Spende
kommt an!**



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

