

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

Geschäftsbericht 2019



Geschäftsbericht 2019

Impressum

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

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)

Stefan Kirn

Konzeption und Redaktion

Martina Schwerdel, Stefan Kirn

Titelbild

Balzenbergstraße 10 – 14

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 DESWOS 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 €

	31.12.2019	31.12.2018
Mitgliederstand	995	984
Geschäftsanteile	5.760	5.588
Bilanzsumme	36.653.168,15 €	35.177.241,70 €
Anlagevermögen	30.456.694,44 €	26.054.337,20 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	6.196.473,71 €	9.122.904,50 €
Geschäftsguthaben	1.476.063,29 €	1.426.615,51 €
Rücklagen	23.993.514,17 €	23.191.065,70 €
Rückstellungen	1.448.147,87 €	1.249.306,10 €
Verbindlichkeiten	9.675.172,93 €	9.255.677,64 €
Jahresüberschuss	857.861,94 €	577.779,00 €
Bilanzgewinn	55.413,47 €	52.110,13 €
Gesamtbauleistung	1.069 Wohnungen / 8 Gewerbe	1.062 Wohnungen / 8 Gewerbe



Bericht des Vorstandes	6
I. Vorbemerkung	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung	7
2. Bautätigkeit und Planung	11
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 2019.....	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 2019.

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 2019 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 31.12.2019 wird die Genossenschaft von 995 Genossenschaftsmitgliedern mit 5.760 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 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 2019 wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche.

II. Geschäftsentwicklung

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2019 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, werden zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben durchgeführt. Nur durch den Neubau können aktuelle Standards realisiert und ein attraktiver Wohnungsmix gewährleistet werden.

1. Hausbewirtschaftung

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

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.



Neubau Bahnhofstraße 57c – d



Bestandsgebäude Bauernfeldstraße 10

Bericht des Vorstandes

Im Geschäftsjahr haben wir bei insgesamt 38 (Vj. 30) Mieterwechseln neben zahlreichen Kleinreparaturen, in 15 (Vj. 12) Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen den Wohnstandard erheblich verbessert. Die Fluktuationsrate liegt bei 7,3 % (Vj. 6,00 %).

Im Berichtsjahr wurden zudem diverse Treppenhäuser saniert, neue Wohnungseingangstüren eingebaut und eine Außenanlage neu angelegt. Darüber hinaus haben wir begonnen, unsere Bestände mit energieautarken Schließanlagen auszustatten. Die elektronischen ILOQ Schließanlagen haben eine autonome Energieversorgung durch Schlüsseleinschub. Ihre programmierbaren Schließzylinder und Schlüssel können deshalb ohne Batterien bzw. Kabel betrieben werden.

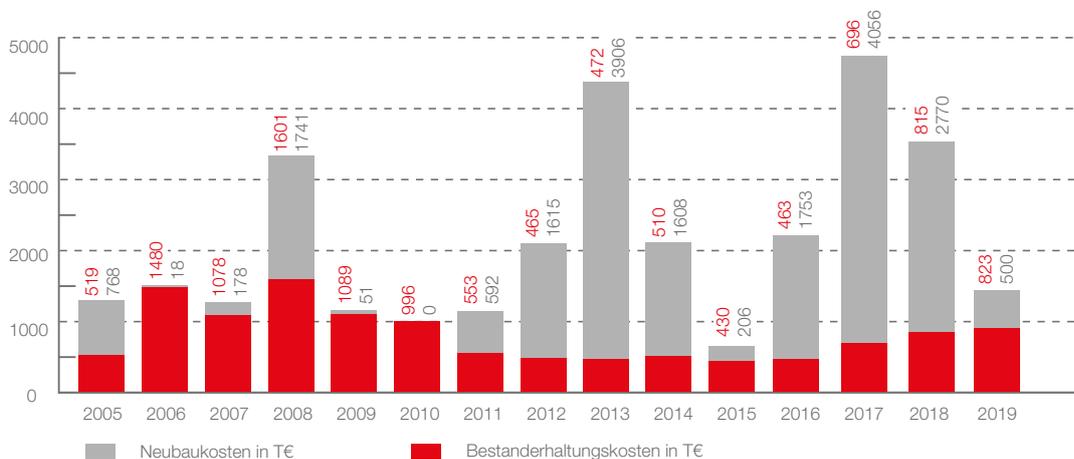
Zukunftsorientierte, nachhaltige Investitionen in unseren Wohnungsbestand sind Voraussetzungen für die Bestandsentwicklung und die Erhaltung einer guten Wohnversorgung für unsere Mitglieder.

Im Berichtsjahr wurden in die Gebäudeerhaltung insgesamt 21,65 € (Vj. 23,16 €) pro m² Wohn- und Nutzfläche investiert.

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

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

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



Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand 2005 - 2019 (ohne Erwerb)



Bestandsgebäude in der Cité

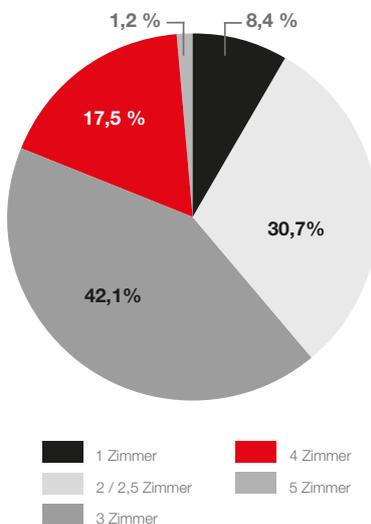


Bestandsgebäude in der Cité

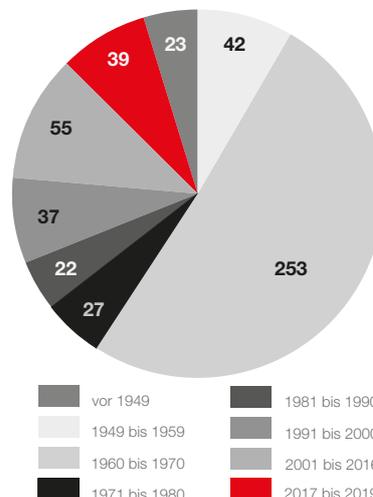
Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr in den Bereichen Neubau, Erwerb, Wohnwertverbesserungen und Instandhaltung beliefen sich auf insgesamt 5,881 Millionen Euro, davon rund 822 T€ für Instandhaltungen und Wohnwertverbesserungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln. Die benötigten Finanzmittel für Neubauvorhaben bzw. Erwerb wurden teilweise fremdfinanziert.

Der Bestand an Mietwohnungen und gewerblichen Einheiten erhöhte sich im Berichtszeitraum, aufgrund dem Erwerb der Anwesen Balzenbergstraße 6 -14 und Horhaldergasse 1 um insgesamt 35 Wohneinheiten.

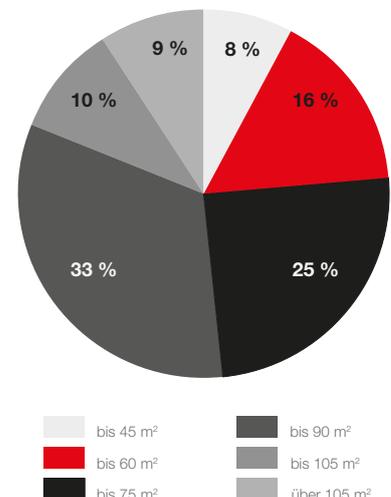
Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 498 eigenen Mietwohnungen, 8 gewerblichen Einheiten und 211 Garagenstellplätzen.



Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl

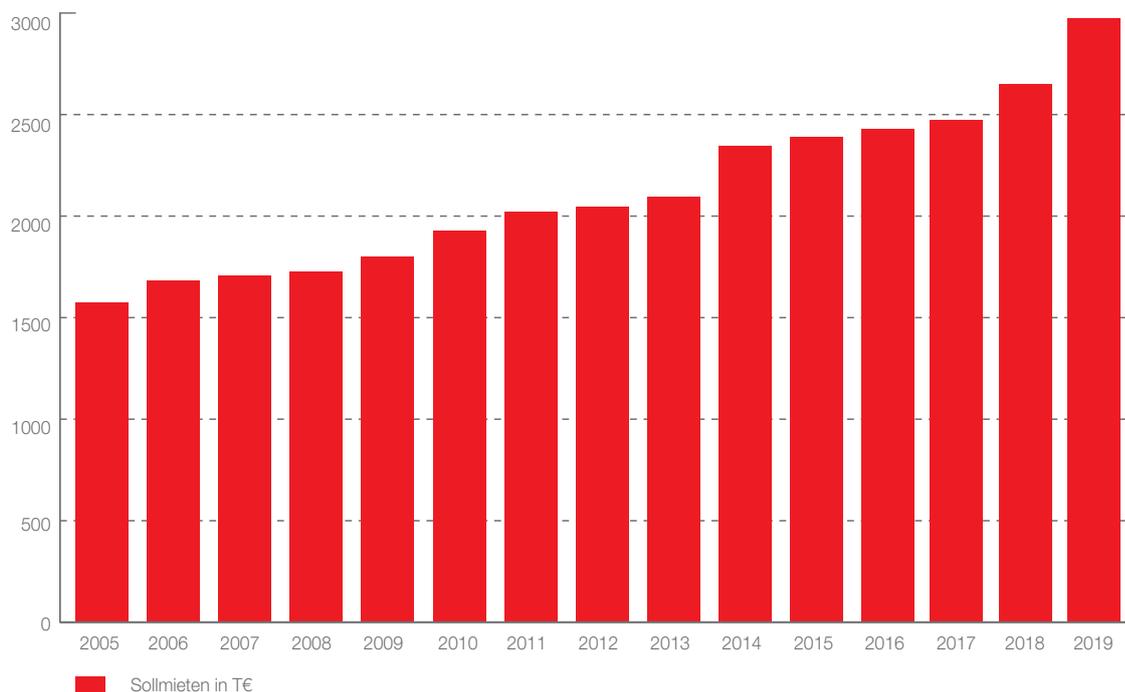


Wohnungsbestand nach Baujahren



Aufteilung der Wohnungen nach Größe

Bericht des Vorstandes



Entwicklung der Sollmieten von 2005 - 2019

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

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2019 insgesamt 38.015,22 m².

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich um 407,0 T€ auf 2.974,4 T€ (Vj. 2.567,4 T€) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus einer allgemeinen Mieterhöhung sowie dem Erwerb der Mehrfamilienhäuser in der Balzenbergstraße 6 – 14.

Trotz der Erhöhungen liegen die Mieten der genossenschaftseigenen Wohnungen unter dem Marktpreisniveau. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 6,18 €/m² (Vj. 5,98 €/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 2020 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

Attraktive und moderne Mietwohnungen entstehen in der Straßburger Straße 5 in Baden-Baden. Der Baubeginn für die 14 Wohneinheiten inklusive Tiefgarage erfolgte im Frühjahr 2020. Bei einem Investitionsvolumen von ca. 2,8 Mio. Euro entsteht auf insgesamt 854 m² Wohnfläche bezahlbarer und attraktiver Wohnraum.



Straßburger Straße 5; Baden-Baden



Mirabellenweg 2; Baden-Baden-Steinbach

Zur Standardausstattung der Wohnungen gehören u.a. eine Fußbodenheizung, Eiche-Parkettböden, Netzwerkverkabelung, elektrische Rollläden und ein digitales Schließsystem. Über einen Aufzug sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich. Zu jeder Wohneinheit gehören ein großer Balkon sowie ein Kellerraum.

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

Nachdem inzwischen die Baugenehmigung für 11 weitere Mietwohnungen in Baden-Baden-Steinbach, Mirabellenweg 2, eingegangen ist, kann mit einem Baubeginn im IV. Quartal 2020 gerechnet werden.



Trotz Corona Lockdown konnte in der Straßburger Straße 5 planmäßig und sehr zügig mit dem Bau begonnen werden.

Bericht des Vorstandes

Mit den beiden Projekten 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 40 Prozent der Wohnfläche unbürokratisch gefördert. Das bedeutet, dass der reguläre Mietpreis, dank des Zuschusses der Kirche, sich für die geförderten Wohnungen um 1,50 € / m² und Monat reduziert.

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

Die Baugenehmigung für weitere 13 Mietwohnungen in Baden-Baden-Oos wurde im Oktober 2019 vollständig eingereicht. Das Genehmigungsverfahren ist bisher nicht abgeschlossen.

Darüber hinaus haben wir mit den Planungen weiterer Mietwohngebäude begonnen.

2.2 Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft:

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen	463 Wohnungen	in 51 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	351 Wohnungen	in 235 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.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Die Angebote an geeigneten Grundstücken jedoch sehr begrenzt. Daher haben wir im Geschäftsjahr die Gelegenheit genutzt und zur Ergänzung unseres eigenen Wohnungsbestands einen Bestand von insgesamt 32 Wohneinheiten mit 2.690 m² Wohnfläche in der Balzenbergstraße 6 -14 in Baden-Baden erworben. Der Übergang der Wohnungen erfolgte zum 01. Januar 2019.

Das Gesamtpaket passt hervorragend in das Portfolio und zur Geschäftsphilosophie unserer Genossenschaft. Der vereinbarte Gesamtkaufpreis wurde teilweise mit Fremdmitteln finanziert.

Der Großteil der zwischen 1930 und 1953 erstellten Wohnungen sind von der bisherigen Eigentümerin liebevoll modernisiert worden. Vernünftige Grundrisse, wunderschöne Dielenböden, hohe Decken und die Nähe zur Innenstadt sind ein Garant dafür, dass die Wohnungen eine hohe Nachfrage aufweisen. Die teilweise denkmalgeschützten Wohnungen können damit weiterhin zu sozial verträglichen und bezahlbaren Mieten dem Baden-Badener Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus wurde mit dem Grundstückserwerb eines 3 Familienwohnhauses in Baden-Baden-Lichtental, Horhaldergasse 1 ein strategischer Kauf getätigt.



Giebelseite Balzenbergstraße 12



Innenansicht Balzenbergstraße



Balzenbergstraße 10 – 14

Bericht des Vorstandes

3. Verkaufstätigkeit

3.1 Darnieweg

Im Darnieweg in Baden-Baden-Haueneberstein erstellen wir in massiver und energiesparender Bauweise acht Doppelhaushälften.

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.

Sämtliche Häuser sind verkauft und konnten in 2018 bzw. 2019 an die neuen Eigentümer übergeben werden.

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



Gartenseite Doppelhäuser Darnieweg 1 – 1g



Straßenansicht Doppelhäuser Darnieweg 1 – 1g



Doppelhäuser Darnieweg mit Mehrfamilienhaus Bahnhofstraße 57c/d

4. Verwaltungstätigkeit

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

Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2019 insgesamt 25 Wohnungseigentümergeinschaften mit 254 Wohnungen, 9 Häuser privater Eigentümer sowie eine Tiefgaragengemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und ein Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet.

Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum Bilanzstichtag 1.927.884,85 € (Vj. 1.866.747,37 €).

5. Grundstücksbevorratung

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

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

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

Das zum Bilanzstichtag im Besitz der Genossenschaft befindliche Gelände mit einem Buchwert von 1.186.672,85 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), wird mit 4.251 m² ausgewiesen.

Bericht des Vorstandes

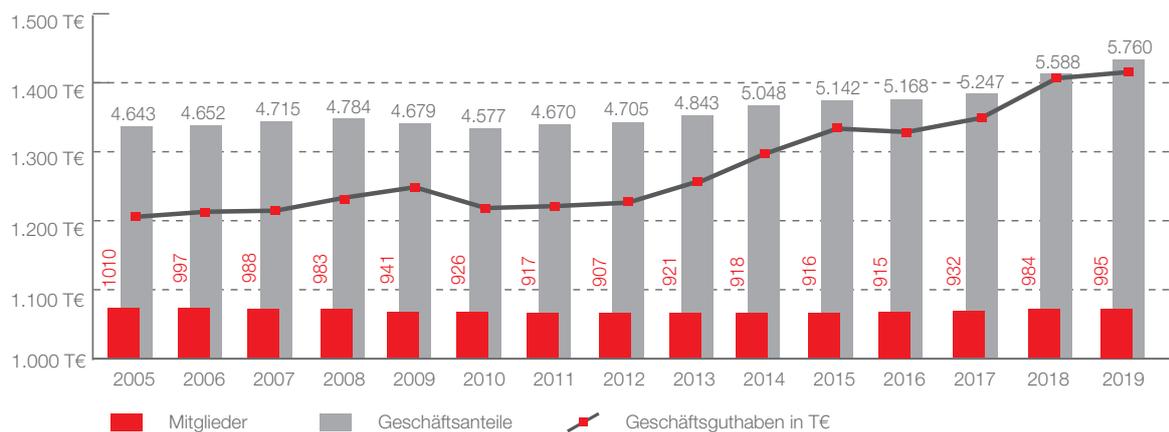
Neben den unbebauten Grundstücken befanden sich zum Bilanzstichtag noch 458 m² Bauland, für welche die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens. Diese Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

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 und 409 Anteilen stand ein Abgang von 36 Mitgliedern mit 237 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2019 insgesamt 995 Mitglieder mit 5.760 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2005 – 2019



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 2018 fand am 09. Oktober 2019 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2018 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

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

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 2019 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 857,9 T€ und einer Bilanzsumme von rund 36,6 Mio. Euro abgeschlossen.

Die Verwendung soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen:

	
Jahresüberschuss 2019	857.861,94 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	87.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	15.448,47 €
Einstellung in die freie Rücklage	700.000,00 €

Nach Einstellung in die ErgebnISRücklagen wird ein Bilanzgewinn von 55.413,47 Euro ausgewiesen.

Bericht des Vorstandes

10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

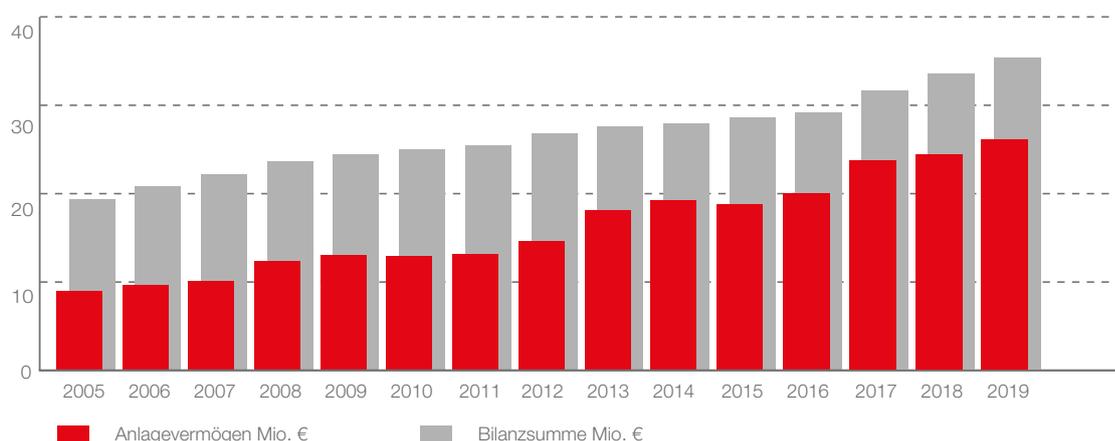
	31.12.2019		31.12.2018	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	30.456,69	83,09 %	26.054,34	74,07 %
Umlaufvermögen	6.196,48	16,91 %	9.122,91	25,93 %
Gesamtvermögen	36.653,17	100,00 %	35.177,24	100,00 %
Fremdmittel	11.128,18		10.504,98	
Reinvermögen	25.524,99		24.672,26	
Reinvermögen am Jahresanfang	24.672,26		24.069,50	
Vermögenszuwachs	852,73		602,76	

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

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen, insbesondere durch die im Rahmen der Bauträgermaßnahmen angefallenen Baukosten, reduziert.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag 5.115,3 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 852,73 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 83,09 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.



Entwicklung Anlagevermögen und Bilanzsumme 2005 – 2019

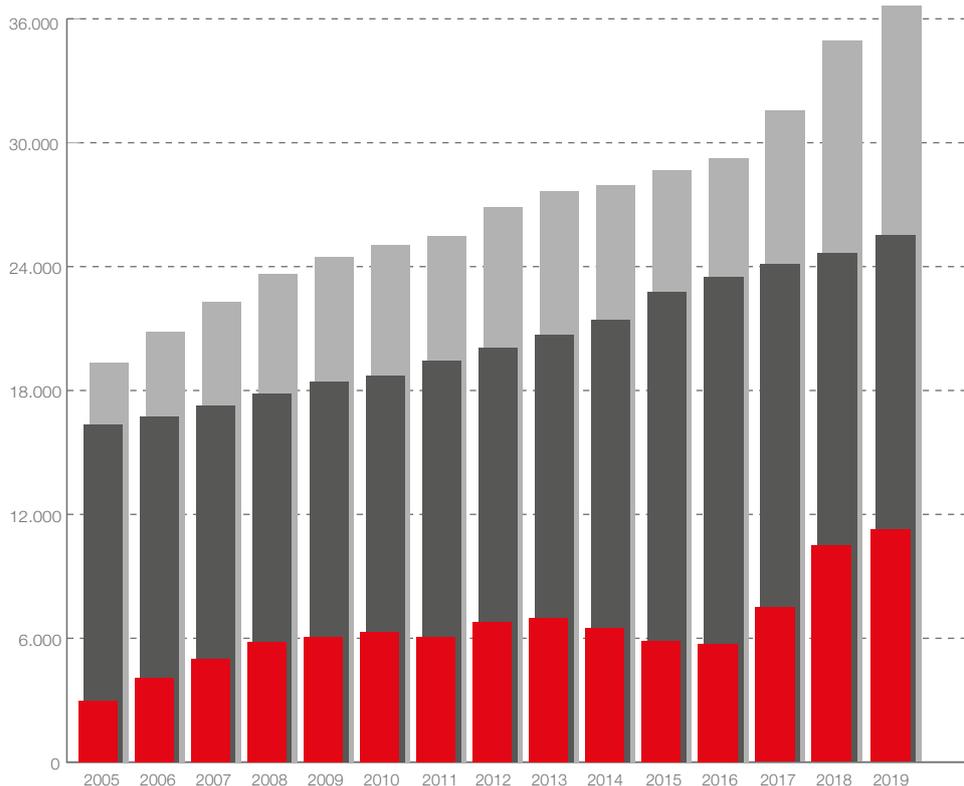
10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	25.524,99	69,64 %	24.669,79	70,13 %
Rückstellungen	1.448,15	3,95 %	1.249,31	3,55 %
Verbindlichkeiten	9.680,03	26,41 %	9.258,14	26,32 %
Gesamtkapital	36.653,17	100,00 %	35.177,24	100,00 %

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 24,7 Mio. € auf 25,5 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 von 70,13 % auf 69,64 %.

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

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 8.088,1 T€ = 22,07 % (Vj. 6.185,4 T€ = 17,57 %).



Kapitalentwicklung 2005 - 2019

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:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	Tausend €	Tausend €	in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.360,2	1.099,1	261,1
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	312,8	255,0	57,8
Deckungsbeitrag insgesamt	1.673,0	1.354,1	318,9
Personal- und Sachaufwand	-785,0	-776,8	-8,2
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	888,0	577,3	310,7
Kapitaldienst	-6,3	-11,7	5,4
Sonstiges Ergebnis	18,3	12,2	6,1
Jahresergebnis vor Steuern	900,0	577,8	322,2
Steuern	-42,1	0,0	-42,1
Jahresüberschuss	857,9	577,8	280,1

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 857,9 T€ (Vj. 577,8 T€) erzielt.

Die Ertragslage wird unverändert von der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich hauptsächlich durch den Anstieg der Mieterlöse (+ 407 T€). Dem gegenüber stehen insbesondere die Zunahme der Abschreibungen (+ 96 T€) und der Dauerfinanzierungsmittel (+ 51 T€).

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund 13 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 geringfügig im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018, hauptsächlich aufgrund gestiegener Sachaufwendungen.



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

Insgesamt konnte wiederum ein gutes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Der Jahresüberschuss ermöglicht eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von 3,4 %.

10.4 Finanzlage

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

	2019 Tausend €	2018 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.585,2	1.601,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.044,7	-2.755,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.886,3	1.682,8
= zahlungswirksame Veränderung	-573,2	529,0
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.572,9	5.043,9
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.999,7	5.572,9

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 aufgrund einer Darlehensneuaufnahme zur Finanzierung der Investitionen im Anlagevermögen. Abflüsse aus planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen stehen dem gegenüber.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2019 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 Leistungsindikatoren*

	in	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	69,64	70,13	76,34	80,59	79,60
Eigenkapitalrentabilität	%	3,4	2,3	2,1	3,5	5,9
Dauerfinanzierungsmittel	%	22,07	17,58	14,14	11,81	12,80
EBITDA	T€	1.684,9	1.226	1.055	1.394	1.965
Instandhaltungskosten p. a.	€/m ²	21,65	23,16	21,19	14,47	13,46
Fluktuationsquote	%	7,3	6,0	6,9	6,4	7,6

*
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 2020 stehen wir aufgrund unserer regionalen Marktstellung und der sich abzeichnenden Entwicklung der Nachfrage 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, bis auf die Corona Pandemie, keine negativen Einflussfaktoren auf unsere Geschäftstätigkeit, insbesondere dem regelmäßigen Eingang unserer Nutzungsgebühren, zu erwarten sind.

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft für 2020 auf Basis unserer Unternehmensplanung insgesamt positiv. Der Vorstand geht weiterhin 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. Marktvorteile sehen wir auch in unserem diversifizierten Wohnungsbestand in verschiedenen Wohnraum-, Markt- und Preissegmenten.

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.

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Das Bauvorhaben in Baden-Baden-Haueneberstein, Darnieweg 1 – 1g, ist zum Berichtszeitpunkt abgeschlossen. Weitere Baulerhebungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch in 2020 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.

Bericht des Vorstandes

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

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 2020 und 2021 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 2019 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 2020

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 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 2019, 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 14. Oktober 2020 wird der Jahresabschluss 2019 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 der 68. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 09. Oktober 2019 wurden die ausführlichen Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie das Prüfungsergebnis des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen wohlwollend zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Versammlungsteilnehmer kam es diesbezüglich zu keinen Wortmeldungen.

Der vorgelegte Jahresabschluss 2018 mit den vorgesehenen Zuweisungen in die Rücklagen sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden im Anschluss einstimmig angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden im Anschluss einstimmig für das Geschäftsjahr 2018 entlastet.

Neuwahlen zum Aufsichtsrat standen in 2019 nicht an.

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

Baden-Baden, im September 2020 Der Aufsichtsrat Dirk Gantzkow (Vorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.368,00	2.126,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.662.564,70		23.299.017,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	792.251,35		846.212,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.001.013,16		1.001.013,16
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.371,51		67.371,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.760,00		39.269,00
Bauvorbereitungskosten	341.170,72		28.229,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	29.904.131,44	219.903,23
Finanzanlagen			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		30.456.694,44	26.054.337,20
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	0,00		2.241.423,48
Unfertige Leistungen	812.110,83		720.111,72
Andere Vorräte	33.359,03	1.031.129,55	39.386,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.756,55		22.261,88
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	196,54		94.304,26
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		430,04
Sonstige Vermögensgegenstände	29.059,47	50.012,56	37.269,78
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.999.654,31		5.572.902,11
Bausparguthaben	115.677,29	5.115.331,60	209.154,63
Bilanzsumme		36.653.168,15	35.177.241,70



Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.750,00		41.277,53
der verbleibenden Mitglieder	1.419.313,29	1.476.063,29	1.385.337,98
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 20.686,71			<11.662,02>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.340.000,00		2.253.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 87.000,00 €			<58.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.713.514,17		4.698.065,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 15.448,47 €			<7.668,87>
Andere Ergebnisrücklagen	16.940.000,00	23.993.514,17	16.240.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 700.000,00 €			<460.000,00>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	857.861,94		577.779,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	802.448,47	55.413,47	525.668,87
Eigenkapital insgesamt		25.524.990,93	24.669.791,34
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.170.038,00		1.132.492,00
Steuerrückstellungen	39.479,23		0,00
Sonstige Rückstellungen	238.630,64	1.448.147,87	116.814,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.088.102,58		6.185.390,82
Erhaltene Anzahlungen	910.693,28		2.354.997,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.654,20		6.560,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.966,22		464.458,51
Sonstige Verbindlichkeiten	52.756,65	9.675.172,93	244.270,13
davon aus Steuern 20.103,91 €			<222.058,20>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.856,48 €			<0,00>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.856,42	2.466,62
Bilanzsumme		36.653.168,15	35.177.241,70

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.775.410,11		3.324.044,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.113.657,00		1.909.251,00
c) aus Betreuungstätigkeit	83.022,96		89.118,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.167,92	6.987.257,99	15.237,39
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.149.424,37	680.933,35
Sonstige betriebliche Erträge		20.210,43	18.630,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.576.536,86		1.487.244,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	641.298,26		2.393.974,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.893,08	2.226.728,20	8.745,29
Rohergebnis		2.631.315,85	2.147.252,01
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	430.183,05		430.941,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 75.112,00 €	159.050,92	589.233,97	167.210,71 <82.437,44>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		667.723,94	575.701,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		250.024,85	227.084,79
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	48,00		51,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.416,04	25.464,04	24.297,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		141.120,80	93.558,23
Steuern von Einkommen und Ertrag		42.110,50	0,00
Ergebnis nach Steuern		966.565,83	677.104,02
Sonstige Steuern		108.703,89	99.325,02
Jahresüberschuss		857.861,94	577.779,00
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage		802.448,47	525.668,87
Bilanzgewinn		55.413,47	52.110,13

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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren linear abgeschrieben.
- Die gewerblichen Einheiten werden mit 3% bis 4% linear abgeschrieben.
- Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 10,01 % - 33,87 % abgeschrieben.
- Die geringwertigen Wirtschaftsgüter zwischen 250 Euro und 800,00 Euro 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 und unfertigen Leistungen 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 Sachverständigengutachten 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 2,79 % (Stand 30.10.2019). 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 99.491,00 € (Vorjahr: 112.976,00 €).

Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 812.110,83 € (Vorjahr 720.111,72 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	8.922,01	11.351,97

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	8.088.102,58 (6.185.390,82)	366.596,88 (313.590,45)	1.965.112,47 (1.084.955,18)	5.756.393,23 (4.786.845,19)	8.088.102,58 (6.185.390,82)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	910.693,28 (2.354.997,61)	910.693,28 (2.354.997,61)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeit aus Vermietung	9.654,20 (6.560,57)	9.654,20 (6.560,57)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.966,22 (464.458,51)	613.966,22 (464.458,51)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	52.756,65 (244.270,13)	52.756,65 (244.270,13)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	9.675.172,93 (9.255.677,64)	1.953.667,23 (3.383.877,27)	1.965.112,47 (1.084.955,18)	5.756.393,23 (4.786.845,19)	8.088.102,58 (6.185.390,82)	–

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	31.758,00	36.072,00

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 wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahr um 33.975,31 € erhöht.

Es besteht keine Nachschusspflicht.

Mitgliederbewegung 2019	
Anfang 2019	984
Zugang 2019	48
Abgang 2019	37
Ende 2019	995



3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Kirn	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Hans-Dieter Boos	nebenamtliches Vorstandsmitglied

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

D. Weitere Angaben

Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von jährlich 44 T€.

Baden-Baden, den 25. Juni 2020

Der Vorstand

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

„Wohnungswirtschaftliche Verantwortung“ weltweit –
über die DESWOS



**Zusammenarbeit auf Augenhöhe – Gute partnerschaftliche
Beziehungen – Hoffnung auf ein besseres Leben – DESWOS-
Haus als Privileg – Wohnungswirtschaftliche Verantwortung
weiter tragen – Wertschätzung**

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. be-
ging im vergangenen Jahr ihr 50. Jubiläum

Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas
zu schaffen, ist uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützen wir die
DESWOS, unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit,
seit 36 Jahren als Mitglied und Spender. Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG
ist damit ein langjähriger und treuer Förderer der DESWOS.

Unser Förderprojekt 2019

Im vergangenen Jahr haben wir das DESWOS-Projekt, den Bau des Wohnheims für Studieren-
de in Thiès im Senegal, gefördert. Dadurch soll der Zugang zu einer akademischen Bildung für



Das Studentenwohnheim in Thiès kurz vor seiner Fertigstellung. Durch die Corona Beschränkungen konnten die jungen Männer
und Frauen jedoch noch nicht einziehen. Foto: DESWOS

Studierende aus finanziell schlechter gestellten Familien erleichtert werden. Sie sollen ebenfalls Zugang zur akademischen Ausbildung und damit eine reelle Chance erhalten, aus der Armut Ihrer Familie zu entkommen.

1.500 junge Frauen und Männer studieren in der Universitätsstadt Thiès, die 70 km östlich von der senegalesischen Hauptstadt Dakar liegt. Die Wohnungssituation stellt vor allem junge Menschen aus finanziell schwachen Familien vor ein großes Problem, denn es gibt kaum Studentenwohnheime. Studierende, die nicht bei Verwandten oder Bekannten unterkommen können, sind deshalb gezwungen, entweder in überfüllten Zimmern oder auf der Straße zu übernachten. Vielfach sind sie dazu gezwungen, das Studium deswegen abzubrechen.

In Kooperation mit der Diözese Thiès und ihrer Partnerdiözese Bamberg und mit Unterstützung unserer Spende förderte die DESWOS den Bau eines zweistöckigen Wohnheims für 45 Studierende. Sie kommen aus finanziell benachteiligten Familien ohne anderweitige Unterbringung in der Stadt. In die fertiggestellten 20 Zwei oder Dreibettzimmer mit Bad und Toilette, Küche und Gemeinschaftsraum werden in Kürze 45 junge Frauen einziehen. Sie hätten sonst auf der Straße leben oder sogar ihr Studium abbrechen müssen.

Christen und Muslime werden hier gemeinsam zu erschwinglichen Mieten wohnen und sich auf ihr Studium konzentrieren.



Hoffentlich bald werden die Studierende an den Tischen arbeiten, wie es zwei Studentinnen hier jetzt simulieren.
Foto: DESWOS



Gruppe am Eingang des Wohnheims; zwei Studentinnen, Bischof André Guèye, Bauunternehmer Fara Mendy, zwei Studentinnen, Projektverantwortlicher Abbé Albert Mbaye (v. l. n. r.)
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

