



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
BADEN-BADEN eG

## Geschäftsbericht 2020



# Geschäftsbericht 2020

## **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](http://www.fh-bad.de)  
[info@fh-bad.de](mailto:info@fh-bad.de)

## **Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)**

Stefan Kirn

## **Konzeption und Redaktion**

Martina Schwerdel, Stefan Kirn

## **Titelbild**

Animation Kuppenheimer Straße 26

## **Grafik**

Otterbach Concept, Rastatt

## **Druck**

Späth Media GmbH, Baden-Baden

## **Auflage**

300 Exemplare

Platz zum Leben.

# Informationen auf einen Blick

---

<b>Gründung:</b>	31. Januar 1950 Eintragung im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mannheim, Register Nr. 200003
<b>Mitgliedschaften:</b>	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
<b>Beteiligung:</b>	Entwicklungsgesellschaft Cité
<b>Geschäftsanteil:</b>	250,00 €

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Mitgliederstand	<b>1.000</b>	995
Geschäftsanteile	<b>5.858</b>	5.760
Bilanzsumme	<b>36.863.894,75 €</b>	36.653.168,15 €
Anlagevermögen	<b>31.326.889,02 €</b>	30.456.694,44 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	<b>5.537.005,73 €</b>	6.196.473,71 €
Geschäftsguthaben	<b>1.504.774,44 €</b>	1.476.063,29 €
Rücklagen	<b>24.612.896,10 €</b>	23.993.514,17 €
Rückstellungen	<b>1.374.561,87 €</b>	1.448.147,87 €
Verbindlichkeiten	<b>9.305.809,87 €</b>	9.675.172,93 €
Jahresüberschuss	<b>685.234,40</b>	857.861,94 €
Bilanzgewinn	<b>56.852,47 €</b>	55.413,47 €
Gesamtbauleistung	<b>1.069 Wohnungen / 8 Gewerbe</b>	1.069 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 2020.....	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 2020.

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 2020 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 31.12.2020 wird die Genossenschaft von 1.000 Genossenschaftsmitgliedern mit 5.858 Genossenschaftsanteilen getragen.

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

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

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

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

## II. Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre, trotz der Corona Pandemie, fortgesetzt. Das Geschäftsjahr konnte wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. 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.

Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2020 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Entsprechend niedrig ist die Fluktuationsrate bei den Wohnungen der Baugenossenschaft. Im Berichtsjahr 2020 waren 36 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt bei 7,1 % (Vj. 7,3 %).

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



Bad vor und nach der Sanierung

# Bericht des Vorstandes

---

Im Geschäftsjahr haben wir bei insgesamt 36 (Vj. 38) Mieterwechseln neben zahlreichen Kleinreparaturen, in 10 (Vj. 15) Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen den Wohnstandard erheblich verbessert.

Neben der Sanierung von Treppenhäusern und der Erneuerung etlicher Balkonbeläge haben wir im Berichtsjahr an einigen Objekten eine umfangreiche Fassadenreinigung durchführen lassen. In der Ortenaustraße 17 musste die Trinkwasseranlage erneuert werden. Die defekten und veralteten Heizanlagen in der Falkenstraße 11 bzw. in der Rheinstraße 81/83 wurden durch neue, energieeffiziente Heizanlagen ersetzt. Im Zuge der Heizungserneuerung wurde auf dem Dach unseres Bürogebäudes eine Solaranlage mit 9,23 kWp installiert. Die dadurch generierte CO<sup>2</sup>-Einsparung liegt bei rund 6,2 Tonnen, die Autarkiequote bei ca. 50 %.

Weiterhin wurden in der Balzenbergstraße 12 die Gasetagenheizungen durch eine moderne Zentralheizung ersetzt.

Die Ausstattung unserer Bestände mit energieautarken Schließanlagen wurde fortgesetzt. 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 20,43 € (Vj. 21,65 €) pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche investiert.



gesperrte Spielflächen während Corona Lockdown



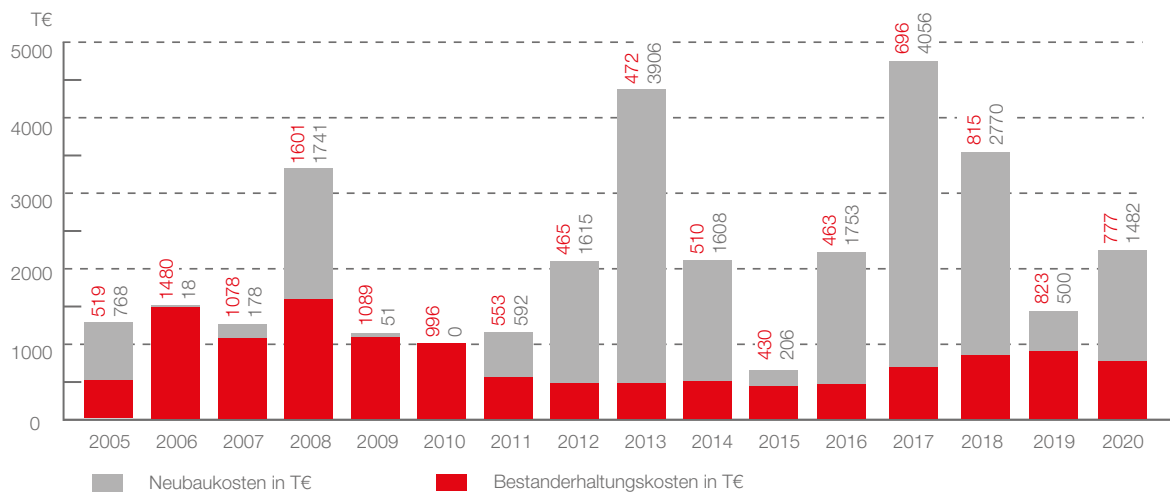
Eine regelmäßige Begehung unseres gesamten Wohnungsbestandes dient dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erkennen und zu veranlassen. Dadurch können Schäden vermieden und die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte sichergestellt werden. Instandhaltungsrückstände, die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



Bestandsgebäude Ooser Bahnhofstraße 17a

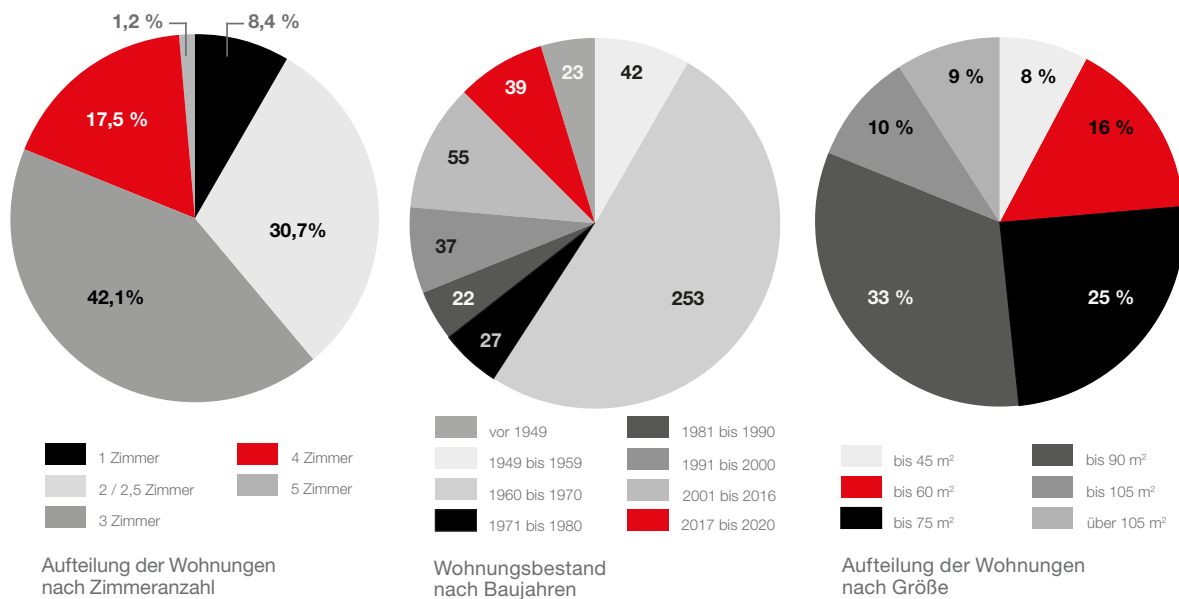
Die Investitionen in die Wohnungsbestände bedeuten direkte Mitgliederförderung, da die Wohnqualität merklich steigt. Gleichzeitig trägt die Genossenschaft durch Beauftragung des regionalen Handwerks – sowohl bei unseren Baumaßnahmen, als auch bei den Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung 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 in den Bereichen Neubau, Erwerb, Wohnwertverbesserungen und Instandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 2,259 Millionen Euro, davon rund 777 T€ für Instandhaltungen und Wohnwertverbesserungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung der Bestands- und Neubauinvestitionen konnte im Berichtsjahr ausschließlich aus Eigenmitteln getätigt werden.



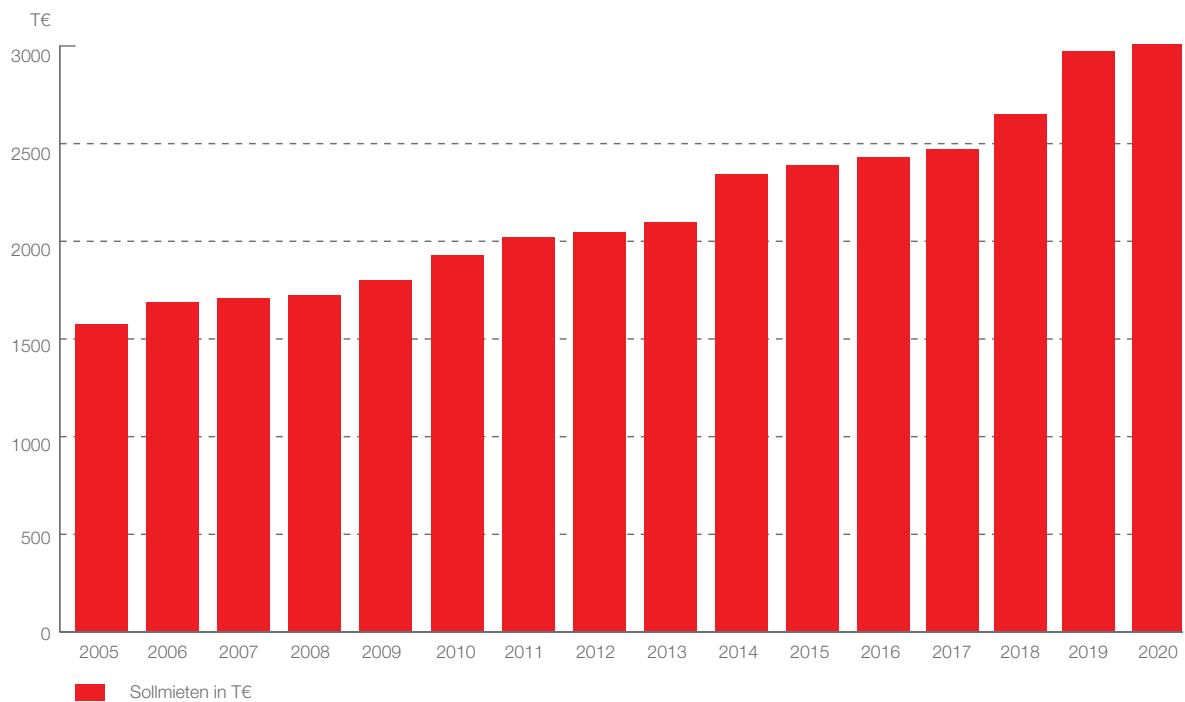
Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand 2005 - 2020 (ohne Erwerb)

# Bericht des Vorstandes



Der Bestand an Mietwohnungen und gewerblichen Einheiten hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.

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



Entwicklung der Sollmieten von 2005 - 2020

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

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug zum 31.12.2020 unverändert 38.015,22 m<sup>2</sup>.

Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich geringfügig um 33,6 T€ auf 3.008,0 T€ (Vj. 2.974,4 T€) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus im Rahmen von Neuvermietungen erfolgten Mietanpassungen.

Trotz der Erhöhungen liegen die Mieten der genossenschaftseigenen Wohnungen unter dem Marktpreisniveau. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 6,26 €/m<sup>2</sup> (Vj. 6,18 €/m<sup>2</sup>) 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 2021 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 Straßburger Straße 5

Mit dem Spatenstich am 10. März 2020 haben die Bauarbeiten für unser Neubauprojekt Straßburger Straße / Ufgaustraße in Baden-Baden-Cité begonnen.

In Zusammenarbeit mit der GSE entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 14 Mietwohnungen. Beide Gebäude sind mit 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß geplant. Die dazugehörigen Stellplätze sind unter anderem in Tiefgaragen angeordnet und alle Wohnungen sind durch einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Bei einem Investitionsvolumen von ca. 2,8 Mio. Euro entsteht auf insgesamt 863 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Spatenstich, Straßburger Straße 5

# Bericht des Vorstandes

---



Trotz Corona Lockdown läuft unsere Baustelle planmäßig

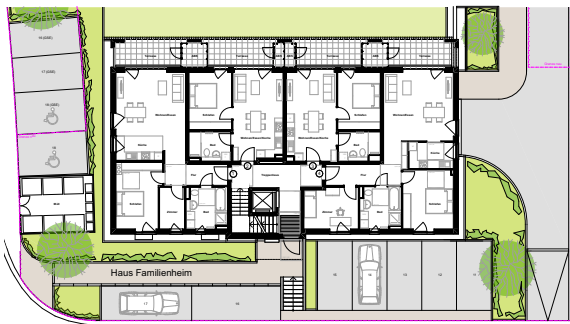


Straßburger Straße 5, Baden-Baden

bezahlbarer und attraktiver Wohnraum. Es handelt sich hierbei um kompakte und gut geschnittene Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 45 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse.

Trotz der Corona Pandemie konnte der Terminplan bisher problemlos eingehalten werden.

Die Mieter der neuen Wohnanlage haben die Möglichkeit umweltfreundlichen und günstigen Strom zu beziehen. Das eingebaute Blockheizkraftwerk sorgt nicht nur für die Wärme im Gebäude sondern produziert Strom. Diese Energiequelle trägt aktiv dazu bei, große Mengen an CO<sup>2</sup> einzusparen, da es die dezentral erzeugte Wärme direkt im Objekt nutzt und nicht wie bei konventionellen Kraftwerken über Kühltürme vernichtet.



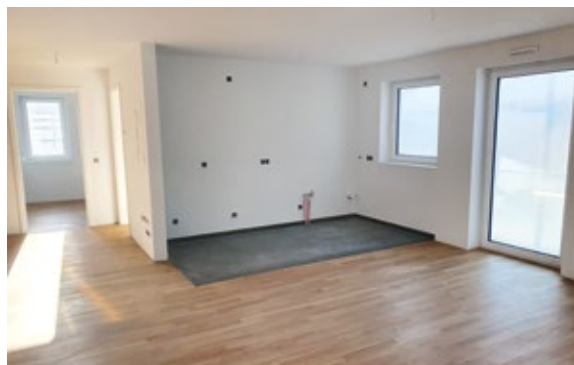
Grundriss EG, Straßburger Straße 5



Grundriss Penthouse-Geschoss, Straßburger Straße 5



Bad, Straßburger Straße 5



Träume brauchen Räume, Innenausbau Straßburger Straße 5

## 2.2 Mirabellenweg 2



Baustelle, Mirabellenweg 2



Mirabellenweg 2, Baden-Baden Steinbach

Nachdem die Baugenehmigung für unser Bauvorhaben in Baden-Baden Steinbach, Mirabellenweg 2, eingegangen war, wurde mit dem Bau, im IV. Quartal 2020, begonnen. Das Investitionsvolumen für das KfW 55 Effizienzhaus beträgt ca. 3,0 Mio. Euro. Auf rund 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen hier 11 attraktive und großzügig geschnittene Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit ca. 52 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse und einen in der Tiefgarage zugeordneten PKW Stellplatz.

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe mit Gasbrennwertkessel beheizt.

## 2.3 Kuppenheimer Straße 26

Inzwischen liegt die Baugenehmigung für das Bauvorhaben in Baden-Baden Oos, Kuppenheimer Straße 26, vor. Insgesamt sollen 13 weitere attraktive 2 bis 3 Zimmer Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.040 m<sup>2</sup> entstehen. Das Gebäude soll ebenfalls als KfW 55 Effizienzhaus errichtet werden.

Aufgrund der durch die Corona Pandemie ausgelösten Kostensteigerungen und Lieferproblemen diverser Baumaterialien ist ein Baubeginn noch nicht absehbar.

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

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



Neubauprojekt, Kuppenheimer Straße 26

# Bericht des Vorstandes

---

Mit unseren Projekten sollen Akzente gegen steigende Immobilienpreise und Mieten gesetzt werden, die für die Zielgruppen nicht mehr bezahlbar sind. Für sämtliche Bauprojekte wurden von der Erzdiözese Freiburg rund 40 Prozent der Wohnfläche unbürokratisch gefördert. Das bedeutet, dass der reguläre Mietpreis, dank des Zuschusses der Kirche, sich für die geförderten Wohnungen um 1,50 € pro Quadratmeter und Monat reduziert.

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

Mit den Planungen weiterer Mietwohngebäude haben wir bereits begonnen.

## 2.4 Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft:

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen einschließlich Zukäufe	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
<b>Gesamtes Bauvolumen</b>	<b>1.069 Wohnungen</b>	<b>in 350 Häusern</b>

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.

Mit dem Grundstückserwerb eines 2 Familienhauses in Baden-Baden-Lichtental, Horhaldergasse 3b, konnte ein strategischer Kauf getätigt werden. Übergang von Nutzen und Lasten sowie Auflassung erfolgten 2021.

## 3. Verkaufstätigkeit

Sämtliche Bauträgermaßnahmen sind abgeschlossen. Neue Bauträgerprojekte sind derzeit nicht in der Planung.

#### **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 2020 insgesamt 26 Wohnungseigentümergeinschaften mit 256 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 31. Dezember 2020 € 1.971.793,89 (Vj. € 1.927.884,82).

#### **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 520.707,31 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), wird mit 2.257 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Weiterhin wurden 2020 noch die Kaufverträge von Grundstückskäufen mit einer Baulandfläche von 2.923 m<sup>2</sup> notariell beurkundet. Die Auflassung erfolgte 2021.

# Bericht des Vorstandes

Neben den unbebauten Grundstücken befanden sich zum Bilanzstichtag noch 255 m<sup>2</sup> Bauland, für welche die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens. Diese Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

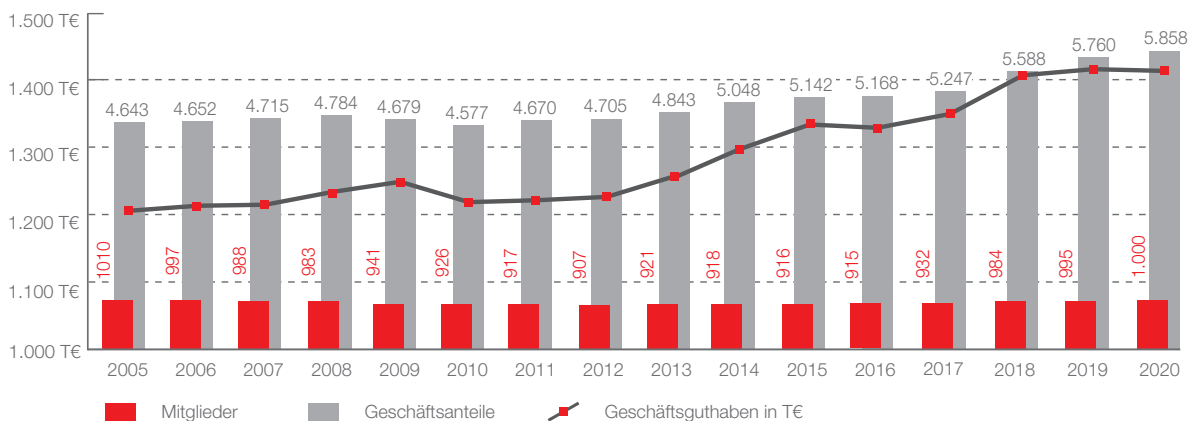
## 6. Beteiligung

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

Die Mitglieder der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG sind über ihre eingezahlten Geschäftsanteile Miteigentümer der Genossenschaft. Ihr demokratisches Mitspracherecht räumt ihnen die Möglichkeit ein, an der Entwicklung Ihrer Genossenschaft mitzuwirken. Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten, unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile.

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 37 Mitgliedern und 357 Anteilen stand ein Abgang von 32 Mitgliedern mit 259 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2020 insgesamt 1.000 Mitglieder mit 5.858 Anteilen.



Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2005 – 2020



## 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.

Unter Beachtung sämtlicher Corona-Hygienevorschriften konnte die Mitgliederversammlung für das Jahr 2019 am 14. Oktober 2020 planmäßig abgehalten werden. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2019 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.



Mitgliederversammlung 2020 unter Corona Bedingungen

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 2020 wird mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 685,2 T€ und einer Bilanzsumme von rund 36,9 Mio. Euro abgeschlossen.

Die Verwendung soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2020	685.234,40 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	70.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	8.381,93 €
Einstellung in die freie Rücklage	550.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnissrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 56.852,47 Euro ausgewiesen.

# Bericht des Vorstandes

## 10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 wie folgt dar:

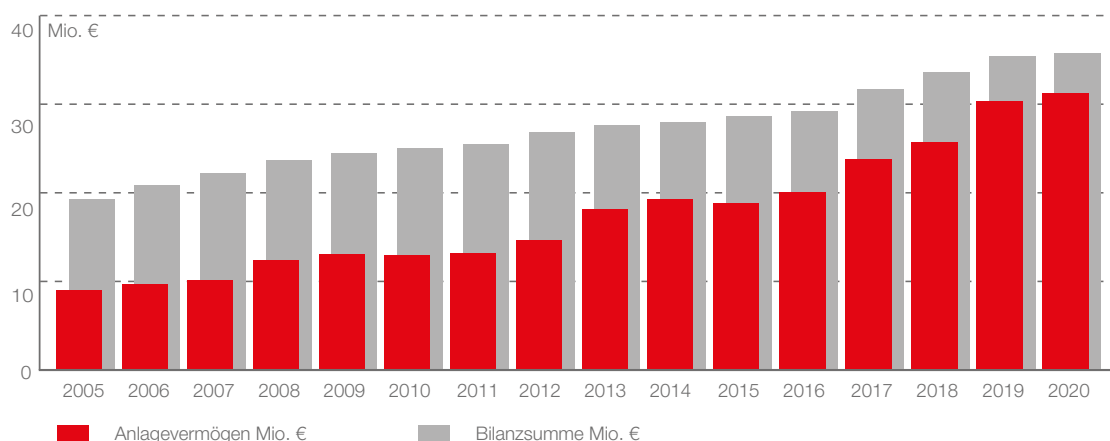
	31.12.2020		31.12.2019	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	31.326,89	84,98 %	30.456,69	83,09 %
Umlaufvermögen	5.537,00	15,02 %	6.196,48	16,91 %
Gesamtvermögen	36.863,89	100,00 %	36.653,17	100,00 %
Fremdmittel	10.680,37		11.128,18	
Reinvermögen	26.183,52		25.524,99	
Reinvermögen am Jahresanfang	25.524,99		24.672,26	
Vermögenszuwachs	658,53		852,73	

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

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen, insbesondere durch den Rückgang der liquiden Mittel, reduziert.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag 4.403,9 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 658,53 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 84,98 %. Die Vermögenslage sichert eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.



Entwicklung Anlagevermögen und Bilanzsumme 2005 – 2020



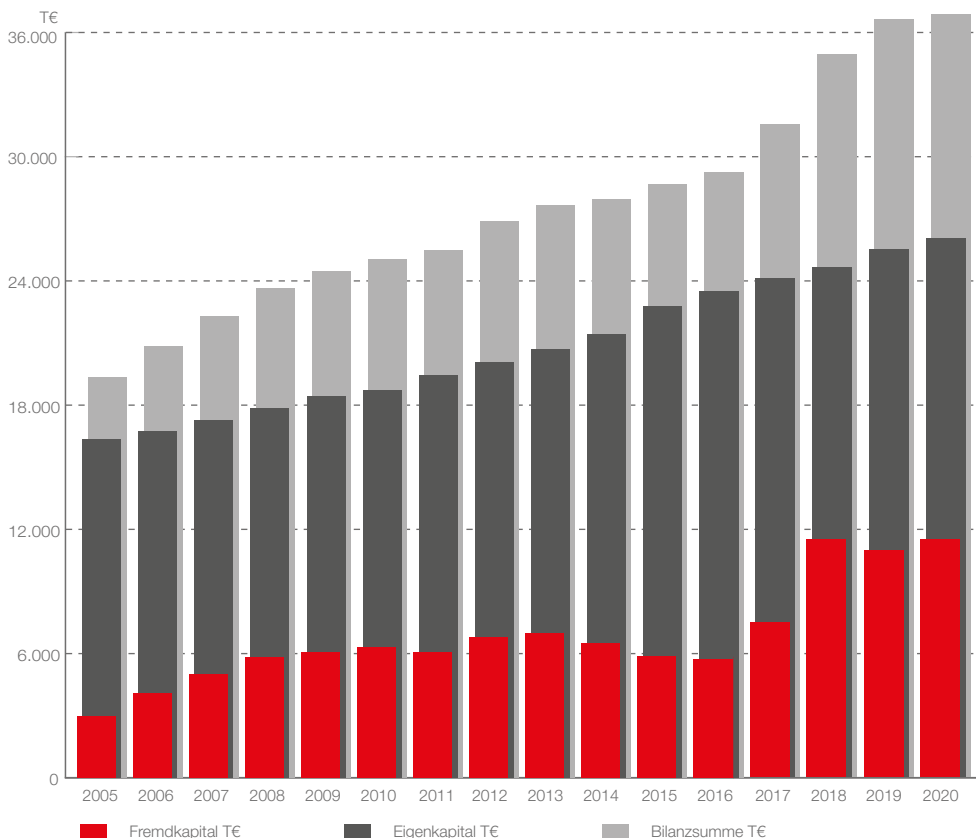
## 10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	26.183,52	71,03 %	25.524,99	69,64 %
Rückstellungen	1.374,56	3,74 %	1.448,15	3,95 %
Verbindlichkeiten	9.305,81	25,23 %	9.680,03	26,41 %
<b>Gesamtkapital</b>	<b>36.863,89</b>	<b>100,00 %</b>	<b>36.653,17</b>	<b>100,00 %</b>

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 25,5 Mio. € auf 26,2 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung erhöhte sich von 69,64 % auf 71,03 %.

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

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 7.723,6 T€ = 20,95 % (Vj 8.088,14 T€ = 22,07 %).



Kapitalentwicklung 2005 - 2020

# 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:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	Tausend €	Tausend €	in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.416,3	1.360,2	56,1
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	85,1	312,8	-227,7
Deckungsbeitrag insgesamt	1.501,4	1.673,0	-171,6
Personal- und Sachaufwand	-794,7	-785,0	-9,7
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	706,7	888,0	-181,3
Kapitaldienst	-24,8	-6,3	-18,5
Sonstiges Ergebnis	11,8	18,3	-6,5
Jahresergebnis vor Steuern	693,7	900,0	-206,3
Steuern	-8,5	-42,1	33,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>685,2</b>	<b>857,9</b>	<b>172,7</b>

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 685,2 T€ (Vj. 857,9 T€) erzielt.

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

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund 14 T€ ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Das Ergebnis im Bereich der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit war im Vorjahr durch den Verkauf der Doppelhäuser im Darnieweg geprägt. Im Berichtsjahr fanden keine Verkaufstätigkeiten statt.

Der Personal- und Sachaufwand veränderte sich geringfügig im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019, hauptsächlich aufgrund gestiegener Sachaufwendungen.



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

Insgesamt konnte wiederum ein gutes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Der Jahresüberschuss ermöglicht eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von 2,6 %.

#### 10.4 Finanzlage

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

	2020 Tausend €	2019 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.256,6	2.585,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.457,7	- 5.044,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 511,2	1.886,3
= zahlungswirksame Veränderung	- 712,3	- 573,2
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.999,7	5.572,9
<b>= Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.287,4</b>	<b>4.999,7</b>

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich im Wesentlichen aus den Investitionen in das Sachanlagevermögen zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Abflüsse aus planmäßigen Tilgungen, Zinsaufwendungen und Dividende.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2020 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	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	71,03	69,64	70,13	76,34	80,59
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	3,4	2,3	2,1	3,5
Dauerfinanzierungsmittel	%	20,95	22,07	17,58	14,14	11,81
EBITDA	T€	1.518,4	1.684,9	1.226	1.055	1.394
Instandhaltungskosten p. a.	€/m <sup>2</sup>	20,43	21,65	23,16	21,19	14,47
Fluktuationsquote	%	7,1	7,3	6,0	6,9	6,4

\* **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

Auf der Basis einer nachhaltigen Wohnungspolitik und der Realisierung von Neubauprojekten, Modernisierungen und - sofern machbar – altersgerechtem Wohnungsumbau trägt das Familienheim der Nachfrage nach bezahlbaren, zeitgemäßen Wohnungen Rechnung. Dabei sorgen energetische Modernisierungen für einen energieeffizienten Wohnungsbestand, die Reduzierung der Gas-, Öl- und Stromverbräuche sowie klimaschädlicher Treibhausgase.

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2021 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 Auswirkungen der Corona Pandemie, keine negativen Einflussfaktoren auf unsere Geschäftstätigkeit, insbesondere dem regelmäßigen Eingang unserer Nutzungsgebühren, zu erwarten sind.

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.

Die Genossenschaft verfügt als zuverlässiger und seriöser Partner über ein breites Fundament gewachsener Beziehungen zu Banken, Bauhandwerksbetrieben, Behörden und Mitgliedern.

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.

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.

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

Bauträgermaßnahmen sind derzeit nicht in der Planung.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, sodass wir auch in 2021 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 2021 und 2022 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 2020 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.

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

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

Baden-Baden, im Juni 2021

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat, die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, auch unter Pandemiebedingungen, pflichtgemäß erfüllt. Er hat die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und ihn beratend unterstützt. In regelmäßig stattfindenden Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet. Aufgrund der ausführlichen Berichterstattung durch den Vorstand, konnte sich der Aufsichtsrat auch von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse wurden nach eingehenden Beratungen gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020, 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 13. Oktober 2021 wird der Jahresabschluss 2020 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 der 69. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung am 14. Oktober 2020 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 2019 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 2019 entlastet.

Das turnusgemäß ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Wolfgang Herr wurde für weitere 5 Jahre wieder gewählt.

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

Baden-Baden, im September 2021 Der Aufsichtsrat Dirk Gantzkow (Vorsitzender)

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>2.151,00</b>	<b>1.368,00</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.059.333,70		27.662.564,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	738.290,35		792.251,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	335.047,62		1.001.013,16
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	35.836,71		67.371,51
Technische Anlagen und Maschinen	15.637,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.569,00		39.760,00
Anlagen im Bau	2.271.226,17		0,00
Bauvorbereitungskosten	201.940,32		341.170,72
Geleistete Anzahlungen	50.626,15	30.773.543,02	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	550.000,00		550.000,00
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>31.326.889,02</b>	<b>30.456.694,44</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.659,69		185.659,69
Unfertige Leistungen	836.899,45		812.110,83
Andere Vorräte	28.479,24	1.051.038,38	33.359,03
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	23.574,17		20.756,55
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	206,64		196,54
Sonstige Vermögensgegenstände	55.455,05	79.235,86	29.059,47
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.287.365,20		4.999.654,31
Bausparguthaben	116.528,96	4.403.894,16	115.677,29
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.837,33	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.863.894,75</b>	<b>36.653.168,15</b>



Passivseite	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.376,91		56.750,00
der verbleibenden Mitglieder	1.445.446,47		1.419.313,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.951,06	1.504.774,44	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 19.053,53			<20.686,71>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.410.000,00		2.340.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 70.000,00 €			<87.000,00>
Bauerneuerungsrücklage	4.721.896,10		4.713.514,17
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 8.381,93 €			<15.448,47>
Andere Ergebnisrücklagen	17.490.000,00	24.621.896,10	16.940.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 550.000,00 €			<700.000,00>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	685.234,40		857.861,94
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	628.381,93	56.852,47	802.448,47
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>26.183.523,01</b>	<b>25.524.990,93</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.171.105,00		1.170.038,00
Steuerrückstellungen	0,00		39.479,23
Sonstige Rückstellungen	203.456,87	1.374.561,87	238.630,64
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.723.561,48		8.088.102,58
Erhaltene Anzahlungen	919.428,41		910.693,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.256,34		9.654,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	554.892,89		613.966,22
Sonstige Verbindlichkeiten	94.930,99	9.301.070,11	52.756,65
davon aus Steuern 62.097,82 €			<20.103,91>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.595,36 €			<3.856,48>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.739,76	4.856,42
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.863.894,75</b>	<b>36.653.168,15</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr komuliert Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.903.638,36		3.775.410,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		3.113.657,00
c) aus Betreuungstätigkeit	86.694,90		83.022,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.230,13	3.997.563,39	15.167,92
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		24.788,62	-2.149.424,37
Sonstige betriebliche Erträge		71.923,70	20.210,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.581.743,03		1.576.536,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		641.298,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.644,06	1.589.387,09	8.893,08
<b>Rohergebnis</b>		2.504.888,62	2.631.315,85
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	456.197,99		430.183,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 43.039,60 €	131.045,97	587.243,96	159.050,92 <75.112,00>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		679.359,73	667.723,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		291.725,62	250.024,85
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	31,90		48,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.714,44	2.746,34	25.416,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		146.840,44	141.120,80
Steuern von Einkommen und Ertrag		8.535,75	42.110,50
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>793.929,46</b>	<b>966.565,83</b>
Sonstige Steuern		108.695,06	108.703,89
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>685.234,40</b>	<b>857.861,94</b>
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage		628.381,93	802.448,47
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>56.852,47</b>	<b>55.413,47</b>

## **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 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 Positionen Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen 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 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 2,41 % (Stand 30.09.2020). 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 88.771,00 € (Vorjahr: 99.491,00 €).

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 836.899,45 € (Vorjahr 812.110,83 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	<b>5.673,07</b>	8.922,01

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	7.723.561,48 (8.088.102,58)	369.968,85 (366.596,88)	1.859.195,59 (1.965.112,47)	5.494.397,04 (5.756.393,23)	7.723.561,48 (8.088.102,58)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	919.428,41 (910.693,28)	919.428,41 (910.693,28)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeit aus Vermietung	8.256,34 (9.654,20)	8.256,34 (9.654,20)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	554.892,89 (613.966,22)	554.892,89 (613.966,22)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	94.930,99 (52.756,65)	94.930,99 (52.756,65)	0,00	0,00	0,00	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.301.070,11 (9.675.172,93)</b>	<b>1.947.477,48 (1.953.667,23)</b>	<b>1.859.195,59 (1.965.112,47)</b>	<b>5.494.397,04 (5.756.393,23)</b>	<b>7.723.561,48 (8.088.102,58)</b>	–

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	<b>27.559,00</b>	31.758,00

## D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	16
	5	16

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2020	995
Zugang 2020	37
Abgang 2020	32
Ende 2020	1.000

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahr um 26.133,18 € erhöht.

Es besteht keine Nachschusspflicht.





3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Kirn	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Hans-Dieter Boos	nebenamtliches Vorstandsmitglied

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

## E. Weitere Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

davon betreffen:

abgeschlossene Bauwerksverträge mit einer Restverpflichtung über 2.800 T€.

Erbbaurechtsverträgen mit einer jährlich bestehen Erbauzinsverpflichtungen in Höhe 44 T€.

Grundstückskaufvertrag über 894.000,00 €.

Baden-Baden, den 22. Juni 2021

Der Vorstand

Stefan Kirn

Hans-Dieter Boos

## Solidarität mit Menschen weltweit – über die DESWOS!

Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben! Das ist für uns in der Wohnungswirtschaft naheliegend. Deshalb unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 37 Jahren als Mitglied und Förderer.

### **Ungewöhnliche Zeiten erfordern unkonventionelle Hilfe**

Wenn Menschen in DESWOS-Projekten, die in Armut und in prekären Wohnverhältnissen leben, von der Ausbreitung der Corona-Pandemie besonders betroffen sind, ist unkonventionelle Hilfe gefragt. Denn in den DESWOS-Projektländern in Afrika, Asien und Lateinamerika gibt es meist nur sehr schwache Gesundheitssysteme. Viele Menschen sind durch Mangelernährung und Krankheiten ohnehin geschwächt. Das Corona-Virus, das sich im vergangenen Jahr weltweit ausbreitete, traf sie ungeschützt. Menschen verloren wegen der Ausgangssperren ihre Arbeit und damit ihre Existenzgrundlagen. Staatliche Unterstützungen gab es kaum. Die Armut verstärkte sich, viele Menschen hungerten. Die DESWOS stand ihren Partnerorganisationen und den betroffenen Menschen in ihren Projekten im Jahr 2020 im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei – auch mit unserer Hilfe. „Ich möchte Ihnen ganz herzlich danken, denn zum Abschluss des finanziell schwierigen Jahres 2020 unterstützten viele von Ihnen unsere Projektarbeit mit einer großzügigen Spende. Diese solidarische Geste gerade in der Corona-Krise schätzen wir sehr“, bedankte sich Generalsekretär Gerhard Müller bei uns. Sein Dank gilt sowohl der kontinuierlichen Förderung der DESWOS Projekte als auch den besonderen Anstrengungen im Jahr der Pandemie und der Sicherung der Arbeit der DESWOS Geschäftsstelle über die Mitgliedschaft.

### **Das Familienheim Baden-Baden eG unterstützte 2020 folgende Projekte:**

Die Projektpartner und die DESWOS stellten sich auf die veränderte Situation ein. Die Projektarbeit wird mit den notwendigen Schutzmaßnahmen fortgeführt und musste nur vorübergehend und auch nur zu Teilen in wenigen Ländern ausgesetzt werden. In Südafrika, Indien und Nicaragua konnte die DESWOS durch extra Spenden Hunderten Familien bedarfsgerecht und schnell mit Lebensmittelpaketen, Mund-Nase-Masken und Hygieneartikeln helfen.



Dorfentwicklungsprojekt, Nicaragua

Foto: DESWOS

### Lateinamerika: Existenzen sichern in Mirazul del Llano, Nicaragua

Die Bewohner der ländlichen Gemeinde Mirazul del Llano leben in großer Armut und in prekären Wohnverhältnissen. Viele sind finanziell abhängig von der Arbeit in Kleiderfabriken und dem spärlichen Ertrag als Kleinbauern. Gemeinsam mit der Partnerorganisation SofoNic fördert die DESWOS ein umfassendes Projekt zur Gemeindeentwicklung, an dem alle Dorfbewohner beteiligt sind. Zur besseren Versorgung mit Wasser werden Sammel tanks errichtet und Leitungssysteme hergestellt, bestehende Häuser saniert oder durch Anbauten vergrößert. Die sanitären Bedingungen der Menschen werden geprüft, Toiletten und Waschräume je nach Bedarf saniert und erneuert. 20 Lehrlinge, darunter erstmals auch zwei weibliche, absolvieren eine duale Maurerausbildung und erwerben ihre praktischen Fertigkeiten auf den Baustellen des Projekts.

### Nepal: Medizinische Versorgung in Bergregion gesichert

Kranke und Schwangere mussten in der entlegenen Region rund um das Bergdorf Bhorle bislang im Schnitt 25 Kilometer zurücklegen, um zur nächsten Gesundheitsstation zu gelangen. Die beschwerlichen Wege im Hochland des Himalaya sind bereits für Gesunde eine Herausforderung. Deshalb errichtete die gemeinnützige Organisation Nepal Helping, unterstützt von den Partnern GECOTEC und DESWOS, ein Gesundheitszentrum in Bhorle. Wegen der Pandemie nahm sie ganz pragmatisch das Zentrum schon vor seiner völligen Fertigstellung in Betrieb. Denn mit Behandlungsraum und Wartezimmer, Entbindungsraum, Dusche und Toilette sowie medizinischer Ausstattung verbessert es die Gesundheitsversorgung von über 6.000 Menschen. Offiziell wird es durch das nationale Gesundheitsministerium eröffnet, denn dies finanziert die laufenden Kosten und sichert den nachhaltigen Betrieb ab dem Jahr 2021.



Bau eines Gesundheitszentrum in Nepal

Foto: DESWOS

### DESWOS sagt Danke!

#### 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

