

BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

## Geschäftsbericht 2016



Träume brauchen Räume



# Inhalt

Bericht des Vorstandes	Seite 4
Allgemeine wirtschaftliche Lage	Seite 8
Bericht über die Lage der Genossenschaft	Seite 13
Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft	Seite 15
Nachtragsbericht und Bauleistungen der Genossenschaft	Seite 21
Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften	Seite 21
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 22
Prognosebericht	Seite 23
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 27
Bilanz – Aktiva und Passiva	Seite 28
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 30
Anhang	Seite 31
Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.	Seite 38
Impressum	Seite 38

Titelbild: Lahr, Am GoetheBrunnen





# Bericht des Vorstandes



Alexander Huber und Siegbert Hauser

## Vorwort

Unser Auftrag als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen liegt vor allem darin, guten und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder und Mieter zu schaffen. Qualität und Nachhaltigkeit stehen im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Mit unseren aktuellen Neubauprojekten erhöht sich unser Wohnungsbestand innerhalb von drei Jahren um 118 Wohnungen auf insgesamt 1.115 Wohnungen: In Ettenheim konnten wir im April 2016 neun Mietwohnungen übergeben. Weitere sieben Wohnungen in Offenburg werden im Juli 2017 fertiggestellt und vermietet. An unserem derzeit größten Neubauprojekt am GoetheBrunnen in Lahr werden wir noch in diesem Jahr 54 Mietwohnungen fertigstellen.

In Rust bauen wir zwei Wohnhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen. Voraussichtlich zum Jahresende werden auch diese Wohnungen bezugsbereit sein. In Kehl laufen die Planungen für 30 neue Mietwohnungen. Mit diesen umfassenden Investitionen im Mietwohnungsbau tragen wir zur Entlastung auf dem regionalen Wohnungsmarkt bei und bieten gleichzeitig attraktiven Wohnraum.

Insgesamt bleibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Das Wirtschaftsministerium in Baden-Württemberg geht davon aus, dass der Bedarf in den nächsten Jahren bei rund 75.000 Wohnungen pro Jahr liegen wird. Im Jahr 2015 wurden mit rund 33.500 Wohnungen weniger als die Hälfte gebaut. Die Fertigstellungen legen zwar weiter zu, reichen aber bei weitem nicht aus.

Hinzu kommt, dass vor allem Sozialwohnungen und preisgünstiger Wohnraum fehlen. Der Zuzug in die Städte mit guter Infrastruktur und in die Ballungsräume hält weiter an, und auch die Unterbringung der Flüchtlinge erfordert schnell eine große Anzahl an bezahlbarem Wohnraum.

Der Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. hat ermittelt, dass die Hauptursachen für das Wohnungsdefizit vor allem darin liegen:

- Bauland zu „normalen“ Preisen fehlt
- steigende Baukosten und damit verbunden hohe Herstellungskosten durch starke Nachfrage, Energieeinsparverordnung (EnEV), u.a.
- hohe und unflexible Baustandards durch gesetzliche Vorgaben
- Mietrechtsverschärfungen hemmen Investitionen
- zu lange Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren

Der Wohnungsmarkt braucht bessere Rahmenbedingungen: bundes- und landesweit, aber auch auf kommunaler Ebene, zum Beispiel:

- Keine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen
- Die soziale Wohnraumförderung muss Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern bleiben
- steuerliche Förderung, Sonderabschreibungen für den sozialen Wohnungsbau bzw. Investitionszulagen
- Förderprogramme und Zuschüsse

Abzuwarten bleibt, was die Politik beschließt und wie sie die strukturpolitischen Maßnahmen ausgestaltet, um im Sinne der Bürger ein positives Neubauklima für mehr Wohnraum und mehr Lebensqualität möglich zu machen.

Nähere Informationen aus der Wohnungswirtschaft und zur Entwicklung Ihrer Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG geben wir Ihnen mit dem beiliegenden Geschäftsbericht.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Achern, im Juni 2017

Siegbert Hauser  
Vorstandssprecher

Alexander Huber  
Vorstand







# Träume brauchen Räume

## 1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage.

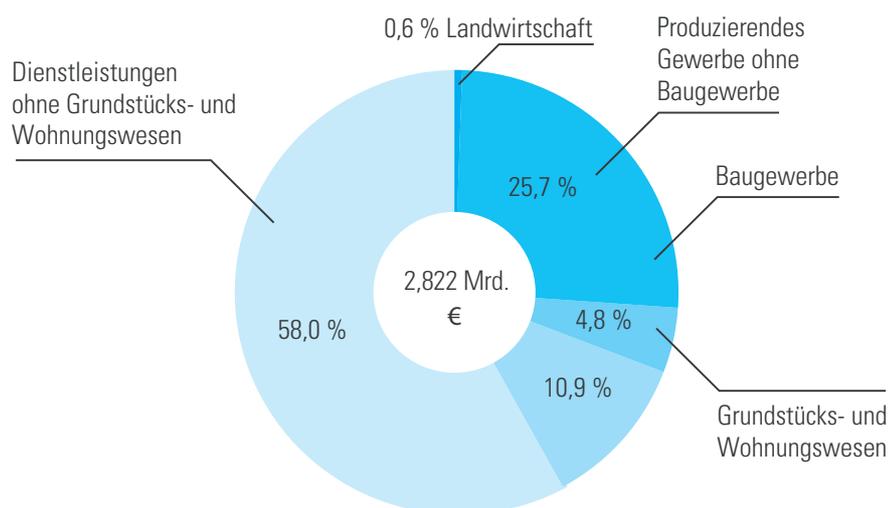
Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied sich Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärtsgerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der füh-

## Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2016, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader – 17.01.2017

renden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt – das Jahr 2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016 – fällt dabei die Wachstumsrate um 0,2 Prozentpunkte geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7 %, und damit über dem langjährigen Durchschnitt.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft wächst um 0,8 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegen konnte. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Erwerbstätigkeit erreicht erneut einen historischen  
Höchststand – Zuwanderung sinkt deutlich

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2016 wieder etwas stärker aus als in den Jahren zuvor (+0,9 % im Jahr 2015 und +0,8 % im Jahr 2014). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Ein Demografie-Effekt in gleicher Höhe ist auch 2017 zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen des IAB zeigen, dass im Zeitraum 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr netto notwendig wären, um das Arbeitskräftepotenzial einigermaßen konstant auf heutigem Niveau zu halten.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen.



Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen.

Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

die Anlageinvestitionen das BIP-Wachstum. Leicht gedämpft wurde es dagegen vom Außenbeitrag. Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der inländische Konsum.

Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit +4,2 % sogar noch deutlich stärker. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und



Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind.

Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

#### Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem

die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5 % zu und waren auch im Jahr 2016 die größte, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen – das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen – stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5 %). Entscheidend für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Wohnbauten, die um 4,3 % höher waren als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 %. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde preisbereinigt um 1,7 % mehr investiert als im Vorjahr.

Trotz bremsender Impulse konnte auch der deutsche Außenhandel im Jahresdurchschnitt 2016 zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 % höher als im Vorjahr. Die Importe zeigten allerdings eine deutlich stärkere Dynamik (+3,4 %). Preisbereinigt überstieg der Wert der Importe den der Exporte leicht, sodass der Außenbeitrag das Wirtschaftswachstum geringfügig bremste.

Der private Verbrauch dürfte auch 2017 weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für die anerkannten Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Eine höhere Inflation als bisher dürfte den Zuwachs beim privaten Konsum aber bremsen. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4 %.

Der Zuwachs beim Staatskonsum dürfte mit dem Rückgang der zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge nicht mehr so dynamisch ausfallen. Insgesamt rechnen die Institute nur noch mit einem Anstieg des Staatskonsums um rund 2,5 %.

Im Einklang mit der weltwirtschaftlichen Entwicklung, die nach Meinung der Institute einen vorläufigen Höhepunkt im ersten Quartal 2017 haben dürfte, sind vom Außenhandel auch 2017 keine Impulse für das Wirtschaftswachstum zu erwarten.

## Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft

### Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 %, und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegen. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuerkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

Dagegen sind die Aussichten für den Wirtschaftsbaueher verhalten. Die derzeit rückläufige Auftragsentwicklung lässt die Mehrheit der Institute vermuten, dass das Vorjahresniveau des gewerblichen Baus 2017 nicht gehalten werden kann. Der öffentliche Bau kann angesichts einer sich weiter verbesserten Kassenlage der öffentlichen Hand weiterhin expandieren. Hier spielen auch zusätzliche Mittel zur Förderung kommunaler Investitionen zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung eine wichtige Rolle. Der Zuwachs könnte nach Berechnungen der Institute 2017 nochmals 2,3 % betragen.

Rund 375.000 Baugenehmigungen in 2016 –  
Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.





Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2016 wie im Vorjahr leicht angewachsen. Im Vergleich zu 2015 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 1,7 % auf 118.000 Einheiten. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt nun bereits seit fünf Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensausichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

#### Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015 dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut

werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtlingen.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit, das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen.

Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p.a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020 – 2025 (60.000 Einheiten p.a.).

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

## 2. Bericht über die Lage der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die gute Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt. Mit der Weiterführung des zukunftsorientierten, nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sichert sich die Genossenschaft die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung ihres Wohnungsbestandes. Die Mieter erhalten dadurch einen attraktiven und zeitgemäßen Wohnstandard.



## Betriebsbereiche

Betriebsbereiche	2016 T€	2015 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.383,1	1.989,3	393,8
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	352,7	632,7	-280,0
Kapitaldienst	-17,2	-22,1	4,9
Summe	2.718,6	2.599,9	118,7
Verwaltungskosten	-1.880,1	-2.179,5	299,4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>838,5</b>	<b>420,4</b>	<b>418,1</b>
Übrige Rechnung	-121,4	113,1	-234,5
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	717,1	533,5	183,6
Steuern von Einkommen und Ertrag	-28,7	-34,2	5,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>688,4</b>	<b>499,3</b>	<b>189,1</b>



Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen werden mit ca. 1,9 Mio. € pro Kalenderjahr auf gleichbleibendem Niveau weitergeführt und aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Jahr 2016 betrug 3.494,4 T€ (Vorjahr 4.297,8 T€).

Weitere Geschäftsfelder sind neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes, die Bau- und Verkaufstätigkeit sowie die Planung und technische Betreuung privater Bauvorhaben. Auch die Vermittlung von Immobilien gehört dazu.

### Neubau, Verkauf, Vermittlung

Beim Neubau- und Bauträgergeschäft sowie beim Verkauf haben wir folgende Immobilien veräußert: das Objekt in der Kaiserstraße 89 in Lahr. Zwei Eigentumswohnungen wurden in der Simon-Bruder-Straße 4 in Appenweiler verkauft. Somit sind in diesem Objekt alle Wohnungen verkauft. Im Neubauprojekt Hauptstraße 96/1 in Achern mit zwölf Eigentumswohnungen wurde ebenfalls die letzte Wohnung verkauft.

In 2017 wurden die beiden Reihenhäuser in Seelbach-Wittelbach verkauft. Die Umsatzerlöse werden aller-

dings aufgrund fehlender baureifer Projekte nicht mehr den Umfang der Vorjahre erreichen. Zehn Bauplätze in Ottenhöfen befinden sich nach wie vor im Vorratsbestand der Genossenschaft.

Das Dienstleistungsangebot „Baubetreuung“ wurde im Geschäftsjahr 2016 nicht nachgefragt.

Ebenso wurde das Geschäftsfeld Immobilienvermittlung bzw. Maklertätigkeit nicht in Anspruch genommen.

Der Baulandvorrat bleibt unverändert bei 10.466 m<sup>2</sup>, was einem Buchwert von 987.648,51 € entspricht. Im Vorratsbestand befinden sich derzeit noch zwei Reihenhäuser in Seelbach-Wittelbach.

### Bau- und Modernisierungstätigkeit

Bautätigkeit	Wohneinheiten
Überhang 2015	3
Bauvorhaben 2016	0
davon Fertigstellungen in 2016	3
<b>Modernisierungstätigkeit</b>	
eigener Bestand	24

## Modernisierung und Sanierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2016 für die Instandhaltung und Sanierung ihres Wohnungsbestandes 1,9 Mio. € investiert. Für den Bau des Mietshauses in Ettenheim ist in 2016 noch ein Restbetrag von 198 T€ angefallen.

Als Baukosten für neue Mietshäuser sind in Lahr 4.560 T€, in Offenburg ca. 609 T€ und in Rust 596 T€ angefallen.

Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen war gut. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor groß. Die Wohnungsleerstände (1,11%) sind gegenüber dem Vorjahr (1,48%) gesunken. Die Erlösschmälerung bei den Mieten im Jahr 2016 beläuft sich auf rund 59.000 € gegenüber rund 74.000 € im Vorjahr. Die monatliche Durchschnittsmiete im Jahr 2016 bei den Mietwohnungen betrug 5,62 € je Quadratmeter (Vorjahr 5,38 €).

## Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietshausbestandes

An den Orten Bühl, Sasbach, Achern, Renchen, Appenweier, Oberkirch, Kehl, Offenburg, Lahr, Seelbach und Ettenheim bewirtschaftet die Genossenschaft:

1.006	Mietwohnungen in 47 Häusern
351	Garagen
13	gewerbliche Einheiten

Zum eigenen Bestand der Genossenschaft gehören zum Bilanzstichtag 1.006 Wohnungen, 351 Garagen sowie 13 gewerbliche Einheiten incl. zwei eigengenutzte Einheiten.

## Verwaltungsbetreuung

Der Verwaltungsbestand betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr 962 Eigentumswohnungen in 48 Gemeinschaften und 82 Mietwohnungen Dritter.

Die Verwaltung von Wohnungseigentum („Dritte Eigentümer“) wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt.

Es wurden 50 Eigentümerversammlungen und 19 Beiratsitzungen durchgeführt.

Die Abrechnungen für die entsprechenden Wirtschaftseinheiten Dritter wurden termingerecht abgewickelt. Die Verwaltervergütungen wurden regelmäßig geprüft und dem Marktniveau angepasst.

## Verwaltungsbestand

Eigentümer	Verwaltungseinheiten	
	Wohnungen	Gewerbliche
Genossenschaft	1.006	13
Dritte Eigentümer	1.044	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.050</b>	<b>13</b>

## 3. Wirtschaftliche Verhältnisse der Genossenschaft

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet, die Ansätze des Anlage- und Umlaufvermögens in der Bilanz gemäß den gesetzlichen Vorschriften bewertet und ausgewogen finanziert.

### Jahresabschluss 2016

Die Bilanzsumme des Jahresabschlusses 2016 beträgt in Aktiva und Passiva 48.788.702,81 € (Vorjahr 43.575.496,59 €) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 5.213.206,22 €.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 688.401,30 € (Vorjahr 499.317,03 €). Der ausgewiesene Bilanzgewinn beläuft sich, nach 637.000,00 € Einstellung in die Ergebnisrücklage, auf 51.615,03 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2016 die Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	mind. 10 % aus dem Jahresüberschuss	69.000,00 €
Einstellung in die freien Rücklagen		568.000,00 €
Ausschüttung an die Mitglieder 4 %		51.098,59 €
Gewinnvortrag auf 2017		516,44 €

## Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der erzielte Gewinn dient vor allem der Finanzierung der notwendigen Instandhaltung der Mietshäuser. Soweit wirtschaftlich vertretbar, wurden zur Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes Neubauvorhaben durchgeführt.





## Vermögenslage und Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	45.755,5	93,8	39.717,9	91,2	6.037,6
Finanzanlagen	3,6	0,0	3,6	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Bautätigkeit	1.285,0	2,6	2.023,7	4,6	-738,7
Unfertige Leistungen	1.465,9	3,0	1.425,4	3,3	40,5
Flüssige Mittel	144,3	0,3	72,2	0,2	72,1
Übriges Umlaufvermögen	124,1	0,3	317,6	0,7	-193,5
Rechnungsabgrenzungsposten	10,3	0,0	15,1	0,0	-4,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>48.788,7</b>	<b>100,0</b>	<b>43.575,5</b>	<b>100,0</b>	<b>5.213,2</b>

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	T€	%	T€	T€	T€
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	19.802,8	40,6	19.107,1	43,8	695,7
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	2.300,9	4,7	2.172,0	5,0	128,9
Übrige Rückstellungen	76,5	0,2	77,2	0,2	-0,7
<b>Verbindlichkeiten</b>					
<b>Verbindlichkeiten</b>					
gegenüber Kreditinstituten	23.396,1	47,9	19.049,3	43,7	4.346,8
Erhaltene Anzahlungen	1.602,1	3,3	1.568,3	3,6	33,8
Übrige Verbindlichkeiten	1.610,3	3,3	1.601,6	3,7	8,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>48.788,7</b>	<b>100,0</b>	<b>43.575,5</b>	<b>100,0</b>	<b>5.213,2</b>

Am Erwerb von Gebrauchtimmobiliën ist die Genossenschaft auch in Zukunft interessiert. Vor dem Kauf werden die Objekte umfassend geprüft und bei gegebener Wirtschaftlichkeit erworben.

## Vermögenslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 spiegelt sich in der Bilanz wider. Die Bilanzsumme beträgt knapp 48,8 Mio. € (Vorjahr 43,6 Mio. €). Den Zugängen beim Anlagevermögen mit ca. 6,4 Mio. € durch Anlagen im Objekt Ettenheim und Baukosten für die Objekte in Lahr, Offenburg und Rust stehen Abgänge beim Umlauf-

vermögen von ca. 700 T€, durch den Verkauf der Eigentumswohnungen in Achern und der beiden Eigentumswohnungen in Appenweier, gegenüber.

Der Baulandvorrat beträgt unverändert 10.466 m<sup>2</sup>, das entspricht einem Buchwert von 987.648,51 €.

Die Vermögensstruktur wird bestimmt durch das Anlagevermögen. Die Anlagenintensität beträgt rund 93,8 % (Vorjahr 91,2 %). Das Anlagevermögen ist nahezu ausschließlich langfristig durch Eigen- und Fremdkapital finanziert.







Die Wohnungen wurden an folgenden Orten errichtet:

Bauort	Wohnungen	Bauort	Wohnungen
Achern	1.009	Oberkirch	255
Appenweier	100	Offenburg u. Offenb. Land	450
Baden-Baden-Neuweier	28	Ottenhöfen	38
Baden-Baden-Steinbach	39	Ottersweier	108
Baden-Baden-Varnhalt	11	Renchen	145
Bad Peterstal	16	Rheinau	29
Bühl	593	Rheinmünster	61
Bühlertal	88	Ringsheim	3
Ettenheim	210	Rust	74
Friesenheim	75	Sasbach	297
Gengenbach	6	Sasbachwalden	14
Hohberg-Niederschopfheim	1	Schuttertal	34
Kappel-Grafenhausen	5	Schutterwald	4
Kappelrodeck	130	Schwanau	9
Kehl	638	Seebach	14
Kippenheim	15	Seelbach	269
Lahr	565	Sinzheim	167
Lauf	40	Willstätt	29
Lichtenau	33	Wolfach	5
Mahlberg	60	Wyhl a. Kaiserstuhl	2
Meißenheim	10	Zell a. Harmersbach	8
Neuried	28		
<b>Gesamtbauleistung zum 31.12.2016</b>			<b>5.715</b>

Die Kapitalstruktur ist geprägt durch das Eigenkapital und die Dauerfinanzierungsmittel. Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hat sich vor allem aufgrund des Jahresüberschusses erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,6 % (Vorjahr 43,8 %). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 19,1 Mio.€ auf 23,4 Mio.€ (4,35 Mio.€) erhöht. Dies resultiert aus der Neuvaluierung von Darlehen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## Finanzlage

Die Finanzlage im Berichtsjahr 2016 war geordnet und entwickelte sich planmäßig. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, die vereinbarten Tilgungen zu leisten und die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Liquide Mittel standen durch Inanspruchnahme von Giro- und Zwischenkrediten ausreichend zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzie-

rungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 25 Jahre – gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Wesentlichen durch die Aufnahme des Investitionsdarlehens zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen in Lahr, Rust und Offenburg insgesamt um 4.348 T€ erhöht.

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.494,4 T€ (Vorjahr 4.297,8 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -7.112,4 T€ (Vorjahr -2.157,3 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 3.816,0 T€ (Vorjahr -2.178,1 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 198 T€ (Vorjahr -37,6 T€).

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 1.665,5 T€.

## Ertragslage

Das Jahresergebnis 2016 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 189 T€ erhöht. Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus der Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen (23,0 T€),

der verwaltungsmäßigen Betreuung (267,2 T€), dem Betrieb von Photovoltaikanlagen (62,5 T€). Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist geprägt von höheren Mieten (ca. +133 T€) und geringeren Ausgaben für Instandhaltung (ca. -310 T€).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

#### 4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

#### 5. Bauleistungen der Genossenschaft

Durch die Bautätigkeit 2016 sind neun Mietwohnungen fertiggestellt worden. Dadurch erhöhte sich die Leistungsbilanz unserer Genossenschaft, seit der Gründung im Jahr 1949, auf insgesamt 5.715 Wohnungen/Fertigstellungen.

Nach Rechtsbeschaffenheit bzw. Wohnformen ergibt sich folgende Gliederung:

- 1.071 Wohnungen in genossenschaftlichen Mietshäusern
- 3.605 Wohnungen in Kaufeigenheimen und Eigentumswohnungen
- 1.039 Wohnungen im Betreuungsverfahren (Eigenheime und Geschosswohnungen)

Hinzu kommen zahlreiche Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wohnfolge- und Versicherungseinrichtungen: Ladengeschäfte, Büros, Praxen, Verwaltungsgebäude, Kindergärten, Betreuungseinrichtungen im Betreuten Wohnen.

#### 6. Organe der Genossenschaft, Personal und Mitgliedschaften Mitglieder/Mitgliederversammlung

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr von 1.861 auf 1.898 erhöht. 137 Mitgliedschaften wurden neu begründet, 100 endeten. Die Zahl der Geschäftsanteile beläuft sich auf 5.818, die Geschäftsguthaben sind mit einer Gesamtsumme von 1.382.155,88 € ausgewiesen.

Die Mitgliederversammlung hat unter Beachtung der nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Regularien am 12. Juli 2016 in Achern stattgefunden.

*Unseren verstorbenen Mitgliedern gilt ein ehrendes Gedenken, den Angehörigen unsere Anteilnahme.*



Die langjährigen Mitglieder wurden bei der Mitgliederversammlung im Juli 2016 geehrt.

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Belange der Genossenschaft beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen wahrgenommen.

In der Besetzung des Aufsichtsrates gab es im Berichtsjahr keine Veränderungen. Die Mandate von zwei Aufsichtsratsmitgliedern sind turnusgemäß abgelaufen. Sie wurden einstimmig um eine weitere Amtsperiode verlängert.

Der Aufsichtsrat ist unverändert mit 8 Personen besetzt.

#### Vorstand und Verwaltung

Dem Vorstand gehörten am 31.12.2016 die hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglieder Siegbert Hauser, Offenburg, und Alexander Huber, Renchen, an.

In der Verwaltung der Genossenschaft in Achern und in der Geschäftsstelle Lahr waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende 29 Personen tätig:

- 16 kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon 10 Teilzeitkräfte)
- 2 technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- 7 Hausmeister / Handwerker
- 2 Reinigungskräfte
- 2 Auszubildende

Außerdem hat die Genossenschaft im eigenen Namen und für den Bereich WEG-Verwaltung weitere rund 100 Nebenverhältnisse für die örtliche Hausmeisterbetreuung unter Vertrag, für die ebenfalls die Lohn- und Personalverwaltung durch die Genossenschaft erbracht wird.

Während des Geschäftsjahres 2016 war unsere Genossenschaft Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinigungen:

- vbw  
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
- Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe  
Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg
- KSD  
Katholischer Siedlungsdienst e.V., Berlin
- DESWOS  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln/Berlin

## 7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für das Jahr 2017 sehen wir eine positive Geschäfts- und Ertragsentwicklung. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Konjunkturperspektiven erwarten wir eine anhaltende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum.

Die gute Konjunktur und die damit verbundene Zunahme bzw. Sicherung der Arbeitsplätze beeinflusst die Einkommenssituation positiv und sorgt für eine gute Zahlungsmoral der Mieter. Mit der sorgfältigen Auswahl bei der Neuebelegung von Wohnungen wird der Gefahr von Mietausfällen entgegengewirkt. Forderungsausfällen wird durch ein effizientes Mahnwesen begegnet.

Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft zum Gesamtbetriebsergebnis befindet sich leider auf keinem zufriedenstellenden Niveau. Es fehlt zum einen an geeigneten und bezahlbaren Grundstücken, und zum anderen sind die Baukosten sehr hoch. Die hohen Gestehungskosten

nähern sich zusammen mit den hohen Grundstückspreisen fast dem zu erzielenden Verkaufspreis. Dabei sind aber weder die Vertriebskosten, ein Risikozuschlag oder der Gewinnanteil eingerechnet. Für unsere Genossenschaft ist damit ein Risiko verbunden, das wir nicht eingehen werden. Eine Investition ohne Ertrag ist nicht darstellbar. Die Vielzahl der regionalen und überregionalen Mitbewerber gestalten das Bauträgergeschäft künftig noch schwieriger.

Mit einer Eigenkapitalquote von 40,6 % ist die Genossenschaft komfortabel ausgestattet. Günstige Finanzierungsmittel werden für die Bestandsmodernisierung in Anspruch genommen. Zinsänderungsrisiken bestehen aufgrund langfristiger Zinsbindungen nicht. Die Risiken aus der Finanzwirtschaft werden im Rahmen des vorhandenen Risiko-Managements mit den Aufsichtsgremien turnusmäßig behandelt und dokumentiert, sie erfordern gegenwärtig keinen Handlungsbedarf.

Aufgrund gestaffelter, langjähriger Zinsfestschreibungen und Verteilungen auf mehrere Banken, ist das Zinsänderungsrisiko gering. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen werden nicht gesehen.

Die wesentlichen wohnwirtschaftlichen Kennzahlen werden im Rahmen eines Risikofrühwarnsystems zeitnah beobachtet.

Risikoreiche Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Es bestehen zum Bilanzstichtag nur originäre Finanzinstrumente. Dazu zählen im Wesentlichen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Beschaffung von Finanzmitteln ist unproblematisch.

Die Beobachtung und Beurteilung der weiteren Entwicklung auf dem Finanzmarkt ist Teil des praktizierten Risikomanagements.



## 8. Prognosebericht

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG wird auch künftig ihre solide Unternehmenspolitik fortsetzen und die Chancen am Wohnungsmarkt nutzen. Mit dem Bau von insgesamt 79 neuen Mietwohnungen wollen wir unseren Bestand an attraktiven Wohnungen in guter Lage ausbauen: Es entstehen zwei neue Mietshäuser in Rust mit insgesamt 18 Wohneinheiten, 54 Mieteinheiten in Lahr und sieben Mieteinheiten in Offenburg. Mit den geplanten 30 Mieteinheiten in Kehl und den schon fertiggestellten neun Einheiten in Ettenheim werden wir den Bestand um fast 120 neue Mieteinheiten innerhalb von drei Jahren erhöhen.

Die Einschätzungen der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind folgende: Seit der globalen Finanzkrise im Jahr 2009 befindet sich die Wirtschaft am südlichen Oberrhein auf stetem Wachstumskurs. Wie schon zuletzt verharrt der Index der Geschäftslage unverändert bei seinem Höchstwert von 50 Punkten. Während sich die Bauwirtschaft und Industrie nochmals in ihrer Lageeinschätzung verbesserten, gab es geringe Einbußen bei Dienstleistung und Handel. Insgesamt befindet sich der Index nun bereits seit sieben Jahren im positiven Bereich. Eine geringe Inflation, vermehrte Staatsausgaben im Zuge der Unterbringung von Flüchtlingen und eine historisch niedrige Arbeitslosigkeit haben die Grundlagen dafür geschaffen, dass sich die Region auch in Zeiten eines wenig dynamischen weltwirtschaftlichen Umfelds über eine hohe Binnennachfrage behaupten konnte. Für das Land Baden-Württemberg geht das Statistische Landesamt von einem realen Wirtschaftswachstum von 1,5 % für das abgelaufene Jahr aus. Damit wäre es auch für Baden-Württemberg das siebte Jahr mit realwirtschaftlichen Zuwächsen in Folge.

Eine derart lange Wachstumsphase gab es zuletzt in den Jahren 1994 bis 2001. Die Erwartungen im Hinblick

auf die Zukunft bleiben vorsichtig optimistisch. 27 % der Unternehmen glauben, dass sich ihre Geschäfte in den kommenden zwölf Monaten verbessern werden, wohingegen 12 % mit einer Verschlechterung rechnen. Der Index der Geschäftserwartung gibt im Vergleich zum Herbst nochmals um zwei Punkte nach und befindet sich mit 15 Punkten weiterhin im leicht positiven Bereich. Zahlreiche Unsicherheitsfaktoren dürften für diese Diskrepanz zwischen Geschäftslage und Geschäftserwartung verantwortlich sein. So drohen nach den Wahlen in den USA und der Abstimmung zum Brexit, in vielen Ländern isolationistische Strömungen vermehrt Zulauf zu erhalten. Zunehmend werden der freie Warenhandel und Personenverkehr, die in den vergangenen Jahrzehnten zu großen Wohlfahrtssteigerungen in Europa geführt haben, in Frage gestellt. Besonders für eine stark exportorientierte Wirtschaft wie die baden-württembergische stellt dies ein zunehmendes Risiko für die mittelfristige wirtschaftliche Entwicklung dar.

Hinzu kommt, dass sich im Jahr 2017 im Zuge der Bundstags- und zahlreicher Landtagswahlen die politische Landschaft in Deutschland nochmals gravierend ändern könnte. So geben zum Jahresbeginn 37 % der Unternehmen an, dass sie in der Wirtschaftspolitik ein Risiko für ihr eigenes Unternehmen sehen – ein Wert, der zuletzt vor zwei Jahren so hoch lag.

Ein kurzer Blick in die Branche „Bauwirtschaft“ zeigt, dass die Lageeinschätzung der Bauwirtschaft am Oberrhein nur eine Richtung kennt: aufwärts! Schon seit der Überwindung der globalen Finanzkrise wurden sehr hohe Zufriedenheitswerte der Branche registriert, die zum Jahresbeginn 2017 nochmals ein neues Allzeithoch erreichen: 78 % der befragten Unternehmen geben an, dass ihre Geschäftslage gut sei, weitere 22 % sind zufrieden. Der Index der Geschäftslage gewinnt nochmals zehn Punkte hinzu und erreicht nun mit 78 Punkten einen neuen Spitzenwert.



Weiterhin profitiert die Branche vom starken Zuzug an den südlichen Oberrhein und die damit einhergehende expansive Wohnungsbautätigkeit.

Mit knapp 120 neuen Mietwohnungen innerhalb von drei Jahren kommen wir der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in verstärktem Maße nach.

Für unsere Baugenossenschaft bleiben die Neubautätigkeit und der Verkauf in den nächsten Jahren weiterhin wichtig. Wir berücksichtigen die unterschiedlichen Ansprüche und Wohnwünsche der verschiedenen Zielgruppen. Eine gute und zentrale Lage der Wohnungen ist dabei ein wichtiges Kriterium.

Mit den zuletzt gebauten und den im Bau befindlichen Objekten in guter Wohnlage in Rust, Lahr, Offenburg und Ettenheim sowie den Planungen in Kehl stellt sich die Genossenschaft den Anforderungen des Mietermarktes.

Für weitere Neubauvorhaben, insbesondere im Geschosswohnungsbau, suchen wir weiterhin geeignete und bezahlbare Grundstücke. Das Bauträgergeschäft leidet unter fehlenden Grundstücken zu fairen Preisen und den hohen Gestehungskosten. Beides zusammen lassen die Gewinnerwartungen schrumpfen, weil in gleichem Maße steigende Verkaufspreise nicht realistisch sind.

In der Immobilienvermittlung bleiben wir weiterhin tätig und verstärken unsere Aktivitäten durch die Kontakte zu den Eigentümern, für die wir als Verwalter tätig sind. Nach wie vor gibt es einen Mangel an guten Objekten bzw. Gebrauchtimmobilen. Dem stehen eine Vielzahl an Maklern gegenüber, die an diesem Geschäft teilhaben wollen. Auch bei den Verkaufsimmobilen in unseren Neubauten hat sich gezeigt, dass sich die Wohnungen nicht selbstverständlich verkaufen lassen. Wir arbeiten daher erfolgreich mit den Immobilienabteilungen der regionalen Banken zusammen, die einen wesentlich breiteren Interessentenpool (Kapitalanleger und Eigennutzer) einbringen und vor allem die Finanzierung im Vorfeld abklären können. Die Einnahmen aus der Einspeisevergütung der Photovoltaik-Anlagen auf 19 eigenen Mietshäusern belaufen sich auf rund 142 T€ (Vorjahr 153 T€) und liegen damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Organisation und Risikomanagement befinden sich auf aktuellem Stand. Organisatorische Maßnahmen und personelle Strategien sind darauf ausgerichtet, bei

gleichbleibendem Sach- und Personalaufwand höhere Erträge aus den einzelnen Geschäftsbereichen zu erwirtschaften. Im Vordergrund steht unser umfassendes Dienstleistungsangebot durch fachlich gut geschultes und motiviertes Personal.

Aufgrund der hohen Investitionen in die Bestandsimmobilien, können die Mieten angepasst und somit höhere Erlöse aus der Bewirtschaftung erzielt werden. Ein Anstieg der Sollmieten von 4,98 Mio. € auf 5,11 Mio. € konnte insbesondere durch Mietanpassungen erreicht werden.

Die Vermietung ist das wichtigste Standbein der Genossenschaft. Sie trägt maßgeblich zum Betriebsergebnis bei. Neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot beschäftigen wir uns mit den Zukunftsfragen des Wohnens. Attraktive Mietwohnungen an guten Standorten und ein umfassendes Dienstleistungsangebot tragen zur langfristigen Mieter- und Mitgliederbindung bei und vermindern das Leerstandsrisiko (1,11 %) und die Fluktuationsrate (7,3 %).

Für 2017 rechnen wir weiterhin mit rückläufigen Umsätzen aus dem Bauträgergeschäft, außerdem mit höheren Zinsaufwendungen durch die verstärkte Bautätigkeit im Mietwohnungsbau. Das hat zur Folge, dass das Jahresergebnis und auch die Eigenkapitalquote zurückgehen werden. Für die fernere Zukunft werden sich diese Faktoren allerdings wieder umkehren und der Genossenschaft stabile Erträge zuführen.

Wir erwarten einen Rückgang der Umsatzerlöse von ca. 500 T€. Der Jahresüberschuss wird zwischen 150 T€ und 200 T€ liegen. Die Eigenkapitalquote wird auf ca. 35 % zurückgehen.

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nehmen, sind nicht erkennbar.

Achern, 17. Mai 2017

Baugenossenschaft  
Familienheim Mittelbaden eG

Der Vorstand

Siegbert Hauser    Alexander Huber





## Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2016 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Vermittlung, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung informiert und vom Vorstand berichten

lassen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse. Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden in gesonderten Sitzungen vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzliche Prüfung durch den vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., als zuständigem Prüfungsverband erfolgte im Mai/Juni 2017 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Die schriftlichen Prüfungsberichte liegen vor und werden der Mitgliederversammlung am 20. Juli 2017 bekannt gegeben. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wurde am 31. Mai 2017 und der Gesamtaufichtsrat am 22. Juni 2017 durch den Prüfungsverband mündlich über die erfolgten Prüfungen und deren Ergebnisse informiert.

Der Jahresabschluss 2016 und der Lagebericht des Vorstandes werden der Mitgliederversammlung vom Aufsichtsrat zur Genehmigung empfohlen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung stimmt der Aufsichtsrat zu.

In der letzten Mitgliederversammlung am 12. Juli 2016 sind die Aufsichtsratsmandate der Herren Roland Hailer, Offenburg, und Bernd Siefermann, Renchen, turnusgemäß abgelaufen. Ihre Wiederwahl war zulässig und wurde der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Die Verlängerung der Mandate um eine weitere Amtszeit erfolgte einstimmig.

In der Mitgliederversammlung 2017 laufen die Mandate der Herren Manfred Basler, Offenburg, Dr. Christian Enders, Kehl, Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr, Heinz Panter, Baden-Baden, und Claus Preiss, Kehl, ab. Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG entscheidend mitgestaltet. Sie haben sich den Herausforderungen an ein wohnwirtschaftliches Unternehmen gestellt und sich für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt. Die Zufriedenheit der Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner der Baugenossenschaft stand immer im Mittelpunkt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Achern, im Juni 2017

Manfred Basler  
Aufsichtsratsvorsitzender



Aktiva	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2.594,00	2.983,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.611.291,32		33.531.820,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	695.019,20		724.452,20
3. Grundstücke ohne Bauten	246.708,00		966.011,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83		19.643,83
5. Technische Anlagen	881.344,00		960.888,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.949,16		99.922,12
7. Anlagen im Bau	9.152.101,60		1.466.957,16
8. Bauvorbereitungskosten	<u>2.892,10</u>	45.752.949,21	1.945.221,90
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen		0,51	0,51
2. Andere Finanzanlagen		<u>3.550,00</u>	<u>3.550,00</u>
		45.759.093,72	39.721.450,58
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	987.648,51		987.648,51
2. Bauvorbereitungskosten	647,66		647,66
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		491.636,79
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	296.698,07		543.771,80
5. Unfertige Leistungen	1.465.935,12		1.425.385,55
6. Andere Vorräte	<u>51.355,59</u>	2.802.284,95	65.417,10
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	17.873,66		24.264,85
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		171.794,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16,53		6.359,81
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>54.834,59</u>	72.724,78	49.794,41
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		144.329,52	72.203,42
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten		7.762,00	11.765,60
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.507,84</u>	3.356,51
<b>Bilanzsumme</b>		<b>48.788.702,81</b>	<b>43.575.496,59</b>

## Passiva

### A. EIGENKAPITAL

#### 1. Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres

ausgeschiedenen Mitglieder

61.941,28

48.301,92

der verbleibenden Mitglieder

1.320.214,60

1.277.464,71

aus gekündigten Geschäftsanteilen

0,00

690,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf

Geschäftsanteile € 17.925,40

(Vorjahr € 14.215,29)

1.382.155,88

#### 2. Ergebnisrücklagen

a) Gesetzliche Rücklage

2.159.000,00

2.090.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt

€ 69.000,00 (Vorjahr € 50.000,00)

b) Bauerneuerungsrücklage

5.480.000,00

5.480.000,00

c) Andere Ergebnisrücklagen

10.730.000,00

18.369.000,00

10.162.000,00

davon aus JÜ Geschäftsjahr eingestellt

€ 568.000,00 (Vorjahr € 401.000,00)

51.615,03

48.639,73

#### 3. Bilanzgewinn

Eigenkapital gesamt

19.802.770,91

19.107.096,36

### B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen

und ähnliche Verpflichtungen

2.300.912,00

2.172.030,00

2. Steuerrückstellungen

21.890,00

20.830,00

3. Sonstige Rückstellungen

54.613,00

2.377.415,00

56.354,00

### C. VERBINDLICHKEITEN

1. Vbdl. gegenüber Kreditinstituten

23.376.045,05

19.028.208,31

2. Vbdl. gegenüber anderen Kreditgebern

20.042,68

21.065,26

3. Erhaltene Anzahlungen

1.602.149,18

1.568.321,71

4. Vbdl. aus Vermietung

380.775,96

402.218,41

5. Vbdl. aus Betreuungstätigkeit

1.212,41

0,00

6. Vbdl. aus Lieferungen und Leistungen

199.662,51

203.679,96

7. Sonstige Verbindlichkeiten

1.028.629,11

26.608.516,90

995.692,58

davon aus Steuern € 967.298,76

(Vorjahr € 939.004,63)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

€ 9.317,73 (Vorjahr € 9.739,20)

Bilanzsumme

48.788.702,81

43.575.496,59

Gewinn- und Verlustrechnung	€	2016 €	2015 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.791.666,72		6.650.571,95
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.018.215,62		4.195.857,36
c) aus Betreuungstätigkeit	267.248,85		309.117,89
d) aus and. Lieferungen und Leistungen	<u>146.805,03</u>	8.223.936,22	168.230,36
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-698.160,95	-1.439.562,13
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		157.300,40	251.979,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufw. für Hausbewirtschaftung	2.804.364,64		3.055.977,26
b) Aufw. für Verkaufsgrundstücke	201.461,12		2.448.184,34
c) Aufw. für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	3.005.825,76	<u>0,00</u>
<b>ROHERGEBNIS</b>		4.677.249,91	4.632.033,57
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.308.154,74		1.317.114,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung € 19.174,44 (Vorjahr € 351.682,41)	<u>260.475,43</u>	1.568.630,17	591.838,06
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlageverm. und Sachanlagen		1.075.593,20	1.042.867,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		542.756,42	354.397,52
Erträge aus Ausleihungen u.a. Finanzanlagen		199,26	199,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		894,05	261,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>623.838,51</u>	<u>647.472,27</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.780,49	20.075,59
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		847.744,43	658.728,96
Sonstige Steuern		<u>159.343,13</u>	<u>159.411,93</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		688.401,30	499.317,03
Gewinnvortrag		213,73	322,70
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>-637.000,00</u>	<u>-451.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>51.615,03</b>	<b>48.639,73</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 220027 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gem. Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Posten Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und Sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Unter Anwendung von BilRUG bereits im Vorjahr hätten sich Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von 157.439,03 € und Sonstige betriebliche Erträge von 241.345,74 € ergeben.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr anteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150,00 € sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden nicht aktiviert.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Bei umfassend modernisierten Altbauten wird die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.

Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren und Geschäftsbauten sowie Garagen über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 33 Jahren linear abgeschrieben.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 10 bis 33 % linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 150,00 € netto nicht überschreiten, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Liegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten zwischen 150,01 € und 1.000,00 € netto, werden jahresbezogene Sammelposten gebildet, die linear über 5 Jahre abgeschrieben werden.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Die Anderen Vorräte enthalten die Bestände an Heizöl. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der FIFO-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Zinsbindung abgeschrieben.

## Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigen Gutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Sterbetafeln errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Im Einzelnen liegen der Berechnung folgende Parameter zugrunde:

Biometrische Parameter Richttafel n 2005G nach Heubeck	
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2016:	4,01 % p.a.
Gehaltstrend:	3,00 % p.a.
Künftige Anpassung der Renten:	2,00 % p.a.
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a.

Vom Wahlrecht, die aufgrund des BilMoG erforderliche Zuführungen auf bis zu 15 Jahre zu verteilen, wurde in den Vorjahren Gebrauch gemacht. Der noch ausstehende Restbetrag wurde 2016 in voller Höhe (163.125,00 €) zugeführt.

Bei der Bildung der Steuerrückstellungen wurde der Auffassung der Finanzverwaltung gemäß BMF-Schreiben vom 16.05.2002 gefolgt, dass die Steuerrückstellung erst in dem Jahr zu bilden ist, in dem die Ausschüttung abgeflossen ist. Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer

Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrages gebildet.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Erhaltenen Anzahlungen beinhalten ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagespiegel.
2. Im Posten Unfertige Leistungen sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die Forderungen haben ausnahmslos eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.
4. Im Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter den flüssigen Mitteln werden Mietkautionen von 380,6 T€ (Vorjahr 371,3 T€) ausgewiesen, denen Verbindlichkeiten aus Vermietung in entsprechender Höhe entgegenstehen.

5. Bei den Pensionsrückstellungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 267.810,00 €. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre.

6. Im Posten Sonstige Rückstellungen sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (u. a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 88.304,00 € (Vorjahr 89.249,00 €) sowie für die Aufzinsung von Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 8.961,80 € (Vorjahr 14.082,83 €) enthalten.

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten 163.125,00 € (Vorjahr 20.390,00 €) für die Erhöhung der Pensionsrückstellungen aufgrund der geänderten Bewertung nach BilMoG. Der Ausweis erfolgt abweichend zum Vorjahr aufgrund der geänderten Bilanzierungsvorschriften unter dem Sonstigen betrieblichen Aufwand.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen:

Aus einem abgeschlossenen Generalübernehmervertrag für Investitionen in das Bauprojekt Lahr, Am GoetheBrunnen, sind bis zur Fertigstellung noch Kosten in Höhe von 5.402 T€ zu erwarten.

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

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	8,5	5,5
technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	7	2
	16,5	8,5

Zusätzlich werden zwei Auszubildende beschäftigt.

## 3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2016	1.861	5.616
Zugang 2016	137	530
Abgang 2016	100	328
Ende 2016	1.898	5.818

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 42.749,89 € erhöht.

## 4. Name/Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## 5. Mitglieder des Vorstandes:

Siegbert Hauser, Offenburg (Sprecher)  
Alexander Huber, Renchen

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Basler, Offenburg (Vorsitzender)  
Roland Hailer, Offenburg (stellv. Vorsitzender)  
Bernd Siefertmann, Renchen (stellv. Vorsitzender)  
Dr. Christian Enders, Kehl  
Dr. Wolfgang G. Müller, Lahr  
Heinz Panter, Baden-Baden  
Claus Preiss, Bühl  
Ulrike Vath, Achern

## 7. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 51.615,03 € an die Mitglieder auszuschütten und 516,44 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Achern, 15. Mai 2017

gez. Hauser

gez. Huber

## Anlagespiegel 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2016 €
	Stand zum 01.01.2016 €	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	123.657,43	1.568,30	0,00	0,00	0,00	125.225,73
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>123.657,43</b>	<b>1.568,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125.225,73</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.132.588,57	326.226,80	0,00	1.665.074,72	0,00	53.123.890,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.956.310,42	0,00	0,00	0,00	0,00	1.956.310,42
3. Grundstücke ohne Bauten	966.011,06	246.708,00	0,00	0,00	966.011,06	246.708,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.643,83	0,00	0,00	0,00	0,00	19.643,83
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.590.565,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1.590.565,69
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	531.355,59	96.854,94	86.602,83	0,00	0,00	541.607,70
7. Anlagen im Bau	1.466.957,16	6.438.986,20	0,00	2.911.232,96	1.665.074,72	9.152.101,60
8. Bauvorbereitungskosten	1.945.221,90	2.892,10	0,00	0,00	1.945.221,90	2.892,10
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>59.608.654,22</b>	<b>7.111.668,04</b>	<b>86.602,83</b>	<b>4.576.307,68</b>	<b>4.576.307,68</b>	<b>66.633.719,43</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>59.732.311,65</b>	<b>7.113.236,34</b>	<b>86.602,83</b>	<b>4.576.307,68</b>	<b>4.576.307,68</b>	<b>66.758.945,16</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Sonstige Ausleihungen	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
2. Andere Finanzanlagen	3.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.550,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.550,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.550,51</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>59.735.862,16</b>	<b>7.113.236,34</b>	<b>86.602,83</b>	<b>4.576.307,68</b>	<b>4.576.307,68</b>	<b>66.762.495,67</b>

Ottenhöfen: 10 attraktive Bauplätze in traumhafter Hanglage zu verkaufen

(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand zum 01.01.2016 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand zum 31.12.16 (kumuliert) €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
120.674,43	1.957,30	0,00	122.631,73	2.594,00	2.983,00
<b>120.674,43</b>	<b>1.957,30</b>	<b>0,00</b>	<b>122.631,73</b>	<b>2.594,00</b>	<b>2.983,00</b>
17.600.767,77	911.831,00	0,00	18.512.598,77	34.611.291,32	33.531.820,80
1.231.858,22	29.433,00	0,00	1.261.291,22	695.019,20	724.452,20
0,00	0,00	0,00	0,00	246.708,00	966.011,06
0,00	0,00	0,00	0,00	19.643,83	19.643,83
629.677,69	79.544,00	0,00	709.221,69	881.344,00	960.888,00
431.433,47	52.827,90	86.602,83	397.658,54	143.949,16	99.922,12
0,00	0,00	0,00	0,00	9.152.101,60	1.466.957,16
0,00	0,00	0,00	0,00	2.892,10	1.945.221,90
19.893.737,15	1.073.635,90	86.602,83	20.880.770,22	45.752.949,21	39.714.917,07
20.014.411,58	1.075.593,20	86.602,83	21.003.401,95	45.755.543,21	39.717.900,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
0,00	0,00	0,00	0,00	3.550,00	3.550,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.550,51	3.550,51
20.014.411,58	1.075.593,20	86.602,83	21.003.401,95	45.759.093,72	39.721.450,58





## Verbindlichkeitspiegel 2016

	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit unter 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.376.045,05 €	3.020.165,96 €	3.173.231,72 €	7.698.354,85 €	12.657.524,24 €	23.376.045,05 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.042,68 €	20.042,68 €	21.065,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Erhaltene Anzahlungen	1.602.149,18 €	1.602.149,18 €	1.568.321,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	380.775,96 €	380.775,96 €	402.218,41 €	0,00 €	0,00 €	355.591,74 €	BÜ
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.212,41 €	1.212,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	199.662,51 €	199.662,51 €	203.679,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.028.629,11 €	1.028.629,11 €	911.544,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.608.516,90 €</b>	<b>6.252.637,81 €</b>	<b>6.280.061,84 €</b>	<b>7.698.354,85 €</b>	<b>12.657.524,24 €</b>	<b>23.731.636,79 €</b>	

GPR = Grundpfandrecht

BÜ = Bankbürgschaft

# Die Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen  
in der Erzdiözese Freiburg



## IMPRESSUM

Herausgeber:

Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG  
Homisgrindstraße 30, 77855 Achern, [www.familienheim-achern.de](http://www.familienheim-achern.de)

v.i.S.d.P.:

Der Vorstand

Fotos:

Michaela Gabriel, Achern; Dieter Wissing, Gengenbach; Michael Bode, Lahr

Konzeption, Layout, DTP:

Kalisch & Partner Werbeagentur GmbH, Offenburg

Druck:

Achertäler Druckerei GmbH & Co. KG, Kappelrodeck





BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MITTELBADEN eG

Hornisgrindestraße 30, 77855 Achern, Telefon 07841 6809-0  
info@familienheim-achern.de, www.familienheim-achern.de