

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Geschäftsbericht 2022



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Vorgelegt der 71. ordentlichen Mitgliederversammlung
am 12. Oktober 2023 in Rastatt

Inhalt

Vorwort _____	4
Organe der Genossenschaft _____	7
Wichtiges auf einen Blick _____	8
Kennzahlen _____	9
Bericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit _____	10
Verwaltung für Dritte _____	25
Bauleistungen der Genossenschaft _____	26
Allgemeine Verwaltung und Organisation _____	28
Bericht des Aufsichtsrates _____	34
Lagebericht 2022	
A. Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell der Genossenschaft _____	36
Ziele und Strategien _____	37
B. Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen _____	38
Geschäftsverlauf _____	41
C. Darstellung der Lage	
Ertragslage _____	43
Vermögenslage _____	44
Kapitalstruktur _____	45
Liquidität _____	46
Finanzielle Leistungsindikatoren _____	48
D. Chancen- und Risikobericht _____	49
E. Prognosebericht _____	51
Jahresabschluss 31.12.2022	
Bilanz _____	54
Gewinn- und Verlustrechnung _____	56
Anhang _____	57
Ehrungen _____	67
Wir gedenken _____	69

Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,



2022 war für uns ein Jahr der Zäsur in vielen Lebensbereichen und ein Jahr der Extreme.

Es erschütterte uns, dass am 24.02.2022 Russland seinen brutalen und völkerrechtswidrigen Angriffskrieg auf die gesamte Ukraine startete. Was viele von uns nicht für möglich gehalten hätten, ist eingetreten: In Europa herrscht Krieg.

Ein Krieg, welcher weitreichende humanitäre, ökonomische, finanzielle und politische Folgen mit sich bringt.

Millionen Menschen haben die Ukraine verlassen und Zuflucht in benachbarten Ländern gesucht, auch bei uns in Deutschland.

Die Bau- und Wohnungswirtschaft ist derzeit in einer absolut toxischen Gemengelage von steigenden Energie-, Baupreisen und Zinsen, einer hohen Inflation, fehlenden Fachkräften und Materialengpässen gefangen.

Der „Europäische Green Deal“ mit dem Ziel, Klimaneutralität bis spätestens 2050 zu erreichen, bringt wesentliche Änderungen bei den Anforderungen an unsere Gebäude mit sich: CO₂ wird zu einer neuen Währung und der CO₂-Wert eines Gebäudes zu einem Hauptkriterium bei zukünftigen Entscheidungen.

Wir können auf das Geschäftsjahr 2022 stolz sein auf das, was geleistet wurde und auf die erzielten strategisch wichtigen Erfolge, wie zum Beispiel die Übergabe der Neubauwohnanlage „Franz-Abt-Straße“ in Rastatt mit insgesamt 44 genossenschaftlichen Mietwohneinheiten.

Wir leben unseren satzungsgemäßen Grundgedanken weiter und bieten unseren Mitgliedern Sicherheit und Stabilität auch in Krisenzeiten.

Vor uns liegt ein weiteres, herausforderndes Geschäftsjahr, welchem wir gemeinsam mit dem beherzten Einsatz unserer Belegschaft und unseren vertrauensvollen Geschäftspartnern begegnen werden.

Mit der Hoffnung auf ein schnelles Kriegsende, freuen wir uns über Ihr Interesse beim Lesen unseres Geschäftsberichts.

In diesem Sinne: Lassen Sie uns gemeinsam zuversichtlich mit vereinten Kräften in die Zukunft blicken.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

Ihr Vorstandsteam



Marco Haungs



Prof. Dr. Rupert Felder

BAUGENOSSENSCHAFT

FAMILIENHEIM

RASTATT eG

Organe der Genossenschaft

Vorstand



Marco Haungs
Geschäftsführender Vorstand
Bühl-Weitenung



Prof. Dr. Rupert Felder
Nebenamtlicher Vorstand
Gernsbach

Aufsichtsrat



Michael Schulz
OB a.D.
Aufsichtsratsvorsitzender
Gaggenau



Reiner Dehmelt
BM a.D.
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hügelsheim



Veronika Laukart
Bürgermeisterin
Prüfungsausschuss
Au am Rhein



Daniela Schneider
Ortsvorsteherin
Schriftführerin
Rastatt Wintersdorf

Wichtiges auf einen Blick

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 31.12.2022

Gründung	05. März 1949
Eintragung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Rastatt am	25. Mai 1949
Übertragung in das Genossenschaftsregister Mannheim am	01. Januar 2007, Register Nr. 520021
Mitgliedschaften	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer, Karlsruhe Raiffeisenbank Südhard eG, Durmersheim Volksbank Karlsruhe Baden-Baden eG Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt e.V.

Kennzahlen

	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR
Bilanzsumme	30.189	30.889	34.627	40.212	39.637
Sachanlagen	25.706	28.349	32.057	36.237	37.121
Umlaufvermögen davon Flüssige Mittel u. Wertpapiere	4.237 2.844	2.283 810	2.298 817	3.958 2.201	2.513 524
Eigenkapital	19.141	20.289	21.296	22.372	23.626
Rückstellungen	418	416	423	478	501
Verbindlichkeiten davon gegenüber Kreditinstituten	10.623 8.911	10.178 8.605	12.896 10.954	17.348 15.527	15.507 13.427
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus Verkauf von Grundstücken aus Betreuungstätigkeit aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.840 0 171 27	4.972 0 164 20	5.151 0 114 24	5.218 0 71 36	5.888 0 40 23
Instandhaltungsaufwand	796	1.034	1.248	1.023	1.403
Personalaufwand	698	686	723	717	724
Abschreibungen	699	642	660	677	824
Jahresüberschuss	1.391	1.194	1.022	1.168	1.248
Anzahl der Mitglieder	1.537	1.516	1.354	1.343	1.398
Geschäftsguthaben	1.078	1.074	1.099	1.049	1.096
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.429	1.773	2.201	1.655	2.258

Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt blickt auf ein gelungenes Geschäftsjahr 2022 zurück, obwohl das Jahr mit vielen Einschränkungen gekennzeichnet war. Trotz aller widrigen Umstände wurden alle Zielvorgaben erreicht.

So investierten wir in die Bestandsgebäude sowie in den Neubau und setzten das geplante Bauprogramm in vollem Umfang um.

„Die Familienheim Rastatt blickt auf ein gelungenes und erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück.“

Die gemeinschaftliche und solidarische Förderung aller Mitglieder sind seit fast 75 Jahren unseres Bestehens die Grundbegriffe, die das Wirken und Handeln unserer Genossenschaft beschreiben. Die Wohnung, das persönliche Zuhause, ist ganz besonders schützenswert.

Wir handeln verantwortungsvoll und pflegen einen engen, persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern. Wir kümmern uns hierbei ganzheitlich um die Belange. Gegenseitiger Respekt und vertrauensvolles Miteinander sind die Grundlage für ein erfolgreiches Wirken.

Wir haben uns das Ziel gesetzt, neben der Förderung unserer Mitglieder, uns für eine sichere, soziale und nachhaltige Wohnungsversorgung in unserem Geschäftsgebiet einzusetzen. Hierbei sind wir aus unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis auch ein sozialer Partner für die Region.



Wir arbeiten eng mit dem Landkreis Rastatt bei der Flüchtlingsunterbringung und dem Caritasverband für den Landkreis Rastatt e.V. bei der Betreuung von behinderten und psychisch kranken Menschen zusammen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2022 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

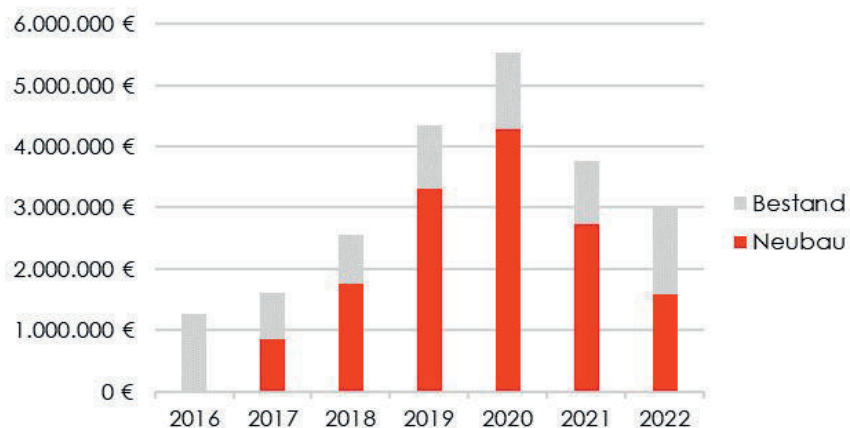
3,0 Mio. Euro Gesamtinvestitionen

davon:

1,6 Mio. Euro Neubauinvestitionen

1,4 Mio. Euro Instandhaltung- u. Modernisierungsinvestitionen

Neubau- und Bestandsinvestitionen 2016 - 2022



Instandhaltung- und Modernisierungsinvestitionen:

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen wurden 2022 wie in den vergangenen Jahren nachhaltig und zukunftsorientiert fortgeführt.

Mit Gebäudeerhaltungsinvestitionen von durchschnittlich knapp 23,00 Euro/m² im Berichtsjahr konnte an die Vorjahre angeknüpft werden und den Mitgliedern ein zeitgemäßen und den heutigen Ansprüchen gerechten Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die nach dem Modernisierungsprogramm 2022 geplanten Maßnahmen konnten planmäßig durchgeführt werden.

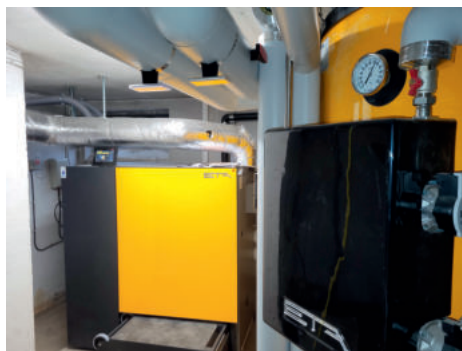
In der Gärtnerstrasse 10 in Rastatt wurden die Gebäudehülle, das Dachgesims und die Fenster inkl. der Treppenhausverglasung modernisiert.



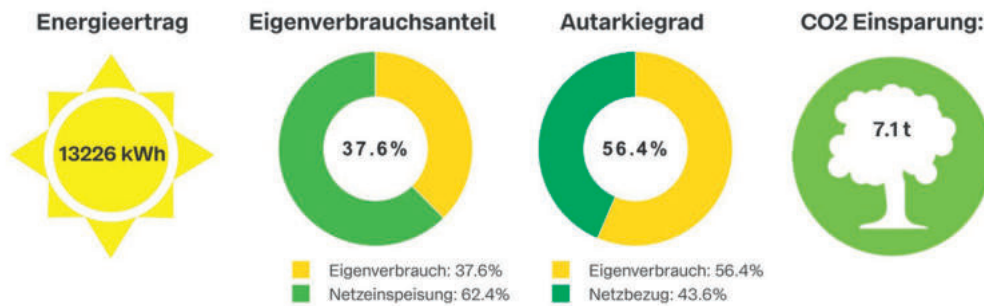
Mietwohnhaus Gärtnerstraße 10 in Rastatt nach Renovierung

In den beiden Wohnanlagen Richard-Wagner-Ring 13 und 15 in Rastatt wurden die alten Ölkessel rückgebaut und jeweils eine neue, energieeffiziente Pelletheizung eingebaut. Vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle wurde der Einbau der beiden neuen Heizungsanlagen mit insgesamt rund 54.000,00 Euro bezuschusst.

*Pelletheizung mit Pelletlager
Mietwohnanlagen Richard-
Wagner-Ring 13 und 15
in Rastatt*



Auf dem Dach des Geschäftshauses der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt wurde eine Photovoltaikanlage, vorrangig für die Eigenstromnutzung, installiert. Da das Bürogebäude tagsüber Strom benötigt, kann ein Autarkiegrad von 56,4% erreicht werden. Die CO₂-Einsparung beträgt hierbei 7,1 t.



Installation der Photovoltaikanlage am Geschäftshaus Familienheim Rastatt eG

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, das Umfeld unserer Wohnanlagen stetig zu optimieren und zukunftsfähig für unsere Mieter zu gestalten.

Insgesamt wurden hierzu in den letzten 10 Jahren nahezu 13 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Mietwohnungsbestandes investiert.

Das technische Projektmanagement für unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten wird durch unsere technische Abteilung geleitet und die Ausführung durch unsere hiesigen Handwerksbetriebe abgewickelt.

Die Mitarbeiter unseres Regiebetriebes übernehmen, neben Kleinreparaturen, vorrangig die Pflege der Grünanlagen und Malerarbeiten im Rahmen von Wohnungsanierungen.

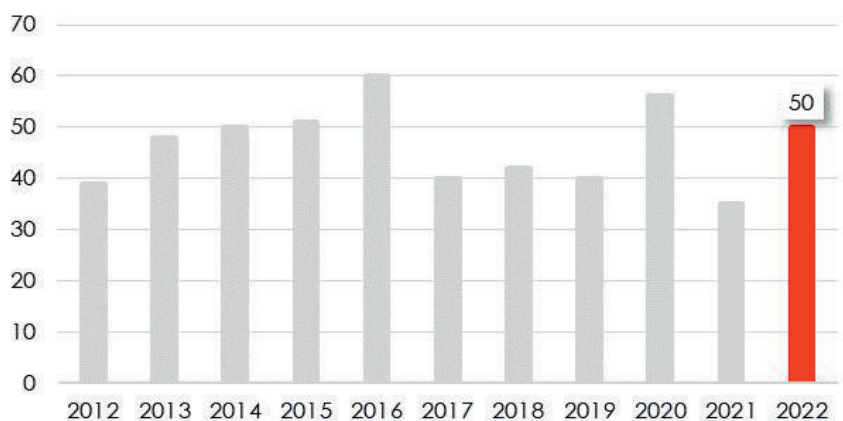
Des Weiteren führt unsere technische Abteilung regelmäßige Überprüfungen unseres gesamten Wohnungsbestandes durch, um die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen früh zu erkennen und zu veranlassen.

Wohnungsbestand, Bestands- und Vermietungssituation

Zum Ende des Berichtsjahres beläuft sich die Mitgliederzahl auf 1.398 Mitglieder mit insgesamt 4.626 Mitgliedsanteilen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden wie in den vergangenen Jahren 50 Mieterwechsel durchgeführt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,8 %.

Anzahl der Mieterwechsel pro Jahr



Ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist unverändert die Modernisierung unserer Wohnungen.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit werden die Wohnungen, insbesondere die Bäder, an den heutigen Standard angepasst. Die Ausstattungen unserer Sanierungswohnungen werden an unseren Neubaustandard angeglichen.



Badmodernisierungen und neue Bodenbeläge und Türen in den Mietwohnhäusern nach Auszug langjähriger Mieter

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungsbestände wurden rund 600.000,00 Euro investiert.

Im Zuge von Wohnungswechsel werden die Mieten in der Stadt Rastatt an den qualifizierten Rastatter Mietspiegel angepasst. Mithilfe der ortsüblichen Vergleichsmiete können die Mietvertragsparteien die Angemessenheit von Mietanpassungen beurteilen. Außerhalb der Stadt Rastatt werden die Mieten mit Hilfe von vergleichbarem Wohnraum ermittelt.

Etwaige Vermietungsschwierigkeiten bestehen derzeit nicht. Leerstände entstanden vor allem bei Modernisierungen und durch Schönheitsreparaturen bei Mieterwechseln.

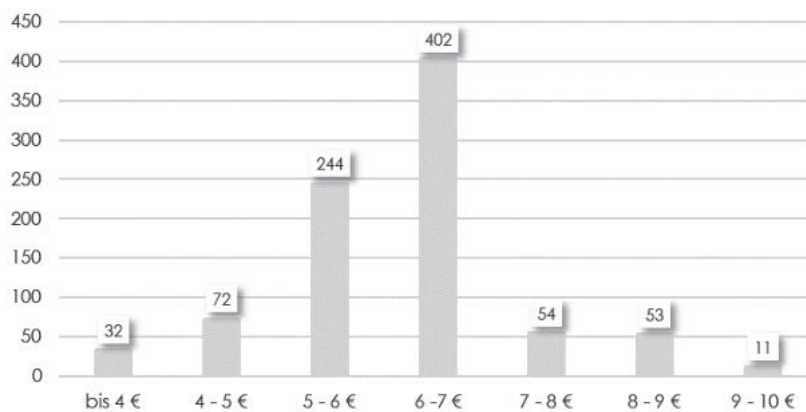
Die monatliche Grundmiete (ohne Stellplätze und Garagen) beträgt im Dezember 2022 im Durchschnitt 6,18 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,77 Euro/m²). Die durchschnittlichen Mieten bei kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in Baden-Württemberg liegt bei ca. 7,16 Euro/m² Wohnfläche.

Der durchschnittliche Mietpreis in Rastatt lag im Jahr 2022 bei runden 10,00 Euro/m² Wohnfläche.

Somit lag der Mietpreis der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt im Vergleich zu anderen Anbietern weit unterhalb des Durchschnittes.

Mietpreisaufteilung / Wohnung zum 31.12.2022

bei 868 Mietwohnungen



Für die Heiz- und Betriebskosten entfallen runde 2,00 Euro/m² Wohnfläche, was zu einer durchschnittlichen monatlichen Bruttomiete zum Ende des Jahres 2022 von 8,18 Euro/m² führt.

Infolge der breit gefächerten Mietpreisangebote und der unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist es uns derzeit möglich, allen Menschen eine passende Wohnung anbieten zu können.

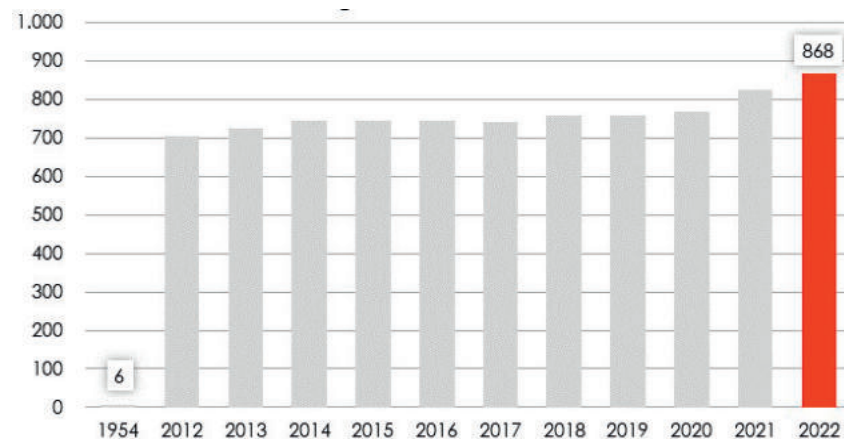
**„Wir wollen bezahlbaren Wohnraum
für Generationen schaffen.“**

Ziel der Genossenschaft ist es, langfristig das Erscheinungsbild der Wohnanlage aufzufrischen und weiterhin genossenschaftli-

chen, bezahlbaren Wohnraum für alle Altersschichten zur Verfügung zu stellen.

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand hat sich durch den fertiggestellten Neubau in der Franz-Abt-Straße zum 31.12.2022 auf 868 Wohneinheiten erhöht.

Anzahl der Mietwohnungen zum 31.12.2022



Dem genossenschaftlichen Wohnungsportfolio unterliegen derzeit 132 Wohnungen (15,2 %) einer Mietpreisbindung.

Die Kosten für die Unterhaltung der Gebäude sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Daher mussten einvernehmliche Mieterhöhungen (§ 557 Abs. 1 BGB) in 11 Wohnanlagen vorgenommen werden.

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 wiederum ein gutes Jahresergebnis.

Der Jahresüberschuss 2022 beläuft sich auf rund 1,25 Mio. Euro bei einem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von rund 2,26 Mio. Euro.

Dieses Ergebnis schafft wiederum die Grundlage auch zukünftig unserem satzungsgemäßen Auftrag nachzukommen und für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu sorgen.

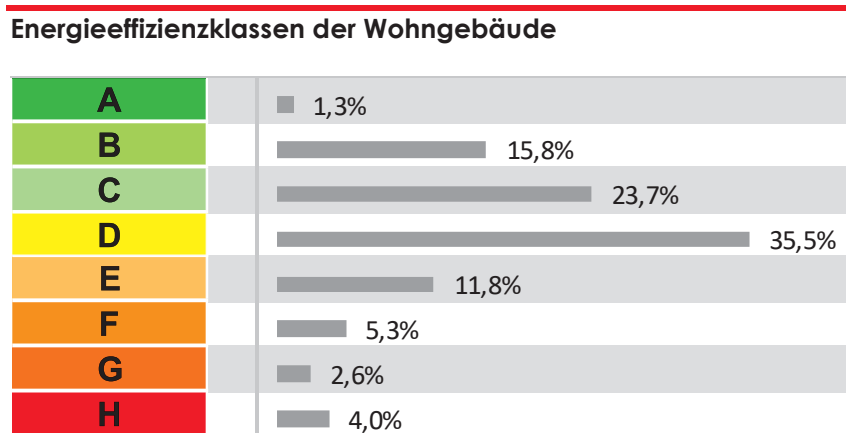
Wohnungen sind gleichzeitig Wirtschafts- und Sozialgut und werden für lange Nutzungszeiträume errichtet.

Die Anpassungen des deutschen Wohnungsbaus an die Anforderungen der Zukunft, seien es Klimaneutralität, demographischer Wandel oder die gesellschaftlichen Veränderungen, stellen die Wohnungs- und Bauwirtschaft und die Bevölkerung vor bemerkenswerte Herausforderungen.

Den Energiebedarf von Gebäuden zu verringern und die CO₂-Bilanz unserer Gebäude weiterhin zu verbessern, ist nicht nur ein Schwerpunkt unserer Geschäftspolitik, sondern liegt ebenso im Interesse aller Mieterinnen und Mieter, die so von geringeren Betriebskosten profitieren werden.

In den letzten Jahren konnten wir unsere Klimastrategien mit Hilfe der internen Portfolioanalyse weiter entwickeln. Unser Ziel ist es, die Energieeffizienzklassen der Wohnungsbestände stetig zu verbessern, um die stetig ansteigende CO₂-Bepreisung für die Baugenossenschaft und die Mieter zu dämpfen.

Die Verteilung der Energieklassen des kompletten Gebäudebestandes der Baugenossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:



Derzeit werden bereits 12 % des gesamten Unternehmensbestandes klimaneutral beheizt. Bereits heute befinden sich knapp 80 % der Wohngebäude der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt in den Energieeffizienzklassen A bis D.

Gegenwärtig beträgt der durchschnittliche Energieverbrauchskennwert für den Gebäudebestand der Baugenossenschaft 103,46 kWh/(m²a). Hierbei bleiben die Gebäude unberücksichtigt, die nach der Portfolioanalyse zum Modernisieren aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr lukrativ sind. Der Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland hat einen Bedarf von rund 150 kWh/(m²a) und befindet sich in Energieeffizienzklasse E. Der durchschnittliche Energieverbrauchskennwert der Gebäude in Rastatt beträgt 133 kWh/(m²a).

Ab 2030 sollen in der Europäischen Union nach dem Willen des Rates der Mitgliedstaaten nur noch klimaneutrale Wohnhäuser gebaut werden dürfen. Des Weiteren sollen die bestehenden Wohngebäude bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Energieeffizienzklasse D erreichen.

In Baden-Württemberg hat man sich mit dem Landesklimaschutzgesetz das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2040 die Klimaneutralität zu erreichen.

Die Ziele der Klimaschutzmaßnahmen und der Dekarbonisierung teilen die Wohnungsbaugenossenschaft ausdrücklich. Allerdings sind die Bezahlbarkeit und der Klimaschutz beim Wohnungsbau angesichts der anstehenden wirtschaftlichen Herausforderungen zusammenzubringen.

„Der grüne Umbau wird millionenschwere Investitionen für die Immobilienwirtschaft mit sich bringen. Deshalb ist eine verlässliche und planbare Politik enorm wichtig für uns.“

Unsere Aufgabe wird es in den nächsten Jahren sein, den Gebäudebestand von der Energieeffizienz zur Emissionseffizienz strategisch auszurichten. Daher werden wir in den kommenden Jahren in unseren Strategieplanungen verstärkt Photovoltaikanlagen und regenerative Heizungsanlagen berücksichtigen.

Darüber hinaus ist geplant, dass einige Objekte an das angebotene Nahwärmenetz der Stadtwerke Rastatt angeschlossen werden.

Diese gezielten Maßnahmen führen weiterhin sukzessive zu einer deutlichen Reduzierung von CO₂-Emissionen und Qualitätsverbesserung des gesamten Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft. Sie tragen dazu bei, eine nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherzustellen, wachsendem Wettbewerb mit Qualität zu begegnen und Leerstände auch künftig zu vermeiden.

Neubauinvestitionen

Franz -Abt-Straße in Rastatt

Das Neubauvorhaben in der Franz-Abt-Straße 1/1, 1/2 und 1/3 in Rastatt konnte im Geschäftsjahr 2022 komplett fertig gestellt werden.

Alle 44 genossenschaftlichen Mietwohnungen mit rund 3.700 m² Wohnfläche konnten termingerecht an die neuen Mitglieder der Genossenschaft übergeben werden.

In der Mietwohnanlage stehen für die Bewohner 49 Tiefgaragenstellplätze und 10 Außenstellplätze zur Verfügung.

Die energieeffizienten Gebäude wurden nach den strengen, energetischen Vorgaben als KfW-Effizienzhaus 55 erstellt. Das KfW-Effizienzhaus 55 zeichnet sich durch ein ambitioniertes, innovatives Energiekonzept mit dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und einer klimafreundlichen Pelletheizung mit integriertem Feinstaubfilter aus.

Ziel ist es, auch in dieser Wohnanlage möglichst wenig CO₂ auszustößen und die CO₂-Bepreisung auf fossile Energieträger vollständig zu vermeiden.

Um mit niedrigen Vorlauftemperaturen die Beheizung der Gebäude vornehmen zu können, wurde eine Fußbodenheizung eingebaut.

Alle Wohnungen sind mit einem Balkon oder einer Terrasse, einem zukunftsfähigen Glasfaseranschluss und einer modernen Videosprechanlage ausgestattet.

Darüber hinaus wurden eine Regenwasserrückhaltung und eine Rigolenversickerung vor Ort realisiert, um einen großen Teil der laufenden Kosten für die Niederschlagswassergebühren zu sparen.

Trotz erheblicher Störungen der globalen Lieferketten der deutschen Wirtschaft in Folge der Corona-Krise, konnte die Bauzeit wie geplant in 3 Jahren und der geplante Kostenrahmen eingehalten werden.

Mit einer durchschnittlichen Miete von 9,00 Euro/m² Wohnfläche kann der angespannte Wohnungsmarkt in Rastatt entlastet werden. Acht Wohnungen werden über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert. Die Förderung wurde auf Initiative der Erzdiözese Freiburg und des Siedlungswerks Baden e.V. zur Erstellung von Neubauwohnungen für eine definierte Zielgruppe gegründet.

Die erhebliche Nachfrage belegt die Notwendigkeit, gemeinwohlorientierte Wohnungen bei der Grundstücksvergabe kommunaler Bauplätze verstärkt zu berücksichtigen.



Platanenstraße in Rastatt

Am 22. November 2022 erfolgte der Spatenstich für das größte genossenschaftliche Mietobjekt in der Geschichte der Genossenschaft. Trotz der sehr volatilen Baupreise und Lieferengpässe in Verbindung mit steigenden Zinsen, hat die Genossenschaft den Auftrag angenommen, weiteren familienfreundlichen, altersgerechten, klimafreundlichen und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Auf dem innerstädtischen Grundstück entstehen 60 genossenschaftliche Mietwohnungen in drei architektonisch hochwertigen Gebäuden.

Eine gemeinsame Tiefgarage mit 70 Stellplätzen verbindet die drei Gebäude miteinander.

Das neue Wohnquartier ist im KfW-Effizienzhaus-55-Standard konzipiert und wird klimaschonend durch eine zentrale Pelletheizung erwärmt.



Boris Bilger (Bilger Bau GmbH), Michael Schulz, Reiner Dehmelt, Prof. Dr. Rupert Felder, Veronika Laukart, Jonas Weber (MdL), Daniela Schneider, Marco Haungs, Architekt Volker Leppert (von links nach rechts)

Das neue Bauprojekt mit generationenübergreifendem Angebot an zeitgemäßen und barrierefrei erschlossenen Genossenschaftswohnungen bietet Raum für unterschiedlichste Lebensphasen und Haushaltsgrößen.

Es ist geplant, dass die Rohbauarbeiten Anfang 2024 abgeschlossen sind. Die Fertigstellung ist im Jahr 2025 geplant, wobei es durch die derzeitigen Unsicherheiten bezüglich der Lieferketten schwierig ist genauere Prognosen zu treffen.



Baustellenbilder Neubau von 60 genossenschaftlichen Mietwohnungen in der Platanenstraße in Rastatt

Neben der Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes wird sich die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt zukünftig, unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung, auch weiterhin der Neubauplanungen mit angemessenen Mieten zuwenden.

Durch Neubaumaßnahmen können aktuelle Standards und energieeffiziente Gebäude realisiert werden und ein zukunftssicherer Wohnungsbestand für unsere Genossenschaft erzielt werden.

Ziel ist es, vermehrt genossenschaftlichen Wohnraum, unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, im Umland des gesamten Landkreises Rastatt zu realisieren. Das stellt eine strategisch sinnvolle Ergänzung zu den Bestandsgebäuden außerhalb derzeitiger Standorte dar.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf die Förderung der Mitglieder ausgerichtet.

Wer Mitglied wird, erwirbt ein lebenslanges Nutzungsrecht der Wohnung. Damit sind wir wichtiger Partner für die Kommunen im Landkreis Rastatt, die ihren Einwohnern dauerhaft sicheren und bezahlbaren Wohnraum ermöglichen wollen.

„Wir bauen attraktive und zugleich bezahlbare Mietwohnungen mit einer lebenslangen Mietsicherheit.“

Die Entscheider in den Städten und Kommunen sollten deshalb das Geschäftsmodell „Genossenschaft“, insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, bei der Grundstücksvergabe unterstützen.

Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und fremden Mietwohnungen

Im Rahmen der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) führen wir für Eigentümergemeinschaften eine fachkompetente und ordnungsgemäße Betreuung auf Basis der gesetzlichen Vorgaben durch.

Im Jahr 2022 wurden in diesem Bereich 8 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 224 Wohnungen, 12 Reihenhäusern und 235 Garagen verwaltet. Hiervon wurde für 4 Wohneigentumswohneinheiten die Mietverwaltung mit übernommen.

Mit der immer komplexer werdenden Gesetzeslage und den Neuerungen des Wohnungseigentumsgesetzes hat der Arbeitsaufwand im Bereich der Wohnungsverwaltung in den letzten Jahren stetig zugenommen.

Für das Geschäftsjahr 2022 werden die Verwaltungsabrechnungen erstellt und die nach dem Wohnungseigentümergegesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen abgehalten.

Verwaltete Vermögen und Verpflichtungen

Zum 31.12.2022 betragen die treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte der Wohnungseigentums- und der Fremdverwaltungen 1.011.550,14 Euro.

*Verwaltung für Dritte
Franz-Abt-Straße 3 - 37
und Schillerstraße 67 in
Rastatt*



Bauleistungen der Genossenschaft

Stand 31.12.2022
(ohne sonstige Einheiten)

4.251 Wohnungen in 1.589 Häusern.

Ort	Häuser	Wohnungen	Ort	Häuser	Wohnungen
Au am Rhein	6	11	Iffezheim	4	8
Baden-Baden	14	42	Kuppenheim	82	161
Bietigheim	22	40	Loffenau	7	8
Bischweier	91	139	Muggensturm	51	79
Durmersheim	48	81	Ötigheim	19	52
Elchesheim-Illingen	9	16	Rastatt	510	1.821
Forbach	54	102	Rheinmünster	5	5
Gaggenau	421	1.133	Sinzheim	1	2
Gernsbach	181	455	Steinmauern	26	40
Hügelsheim	22	24	Weisenbach	16	32





Allgemeine Verwaltung und Organisation

In der Verwaltung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende insgesamt 9 Personen beschäftigt.



Nicole Silva do Nascimento
Empfang / Mitglieder /
Vermietung



Sabine Kraft
Sekretariat



Birgit Massjung
Finanzabteilung
Rechnungswesen



Magali Wetzel
Zahlungsverkehr



Christian Brenner
Technischer Leiter



Melanie Völkner
Kundenbetreuung
Sachbearbeitung



Gabi Klumpp
WEG und Sachbearbeitung



Andreas Köckeritz
Regiebetrieb



Bernd Hoffmann
Regiebetrieb



Thomas Stiller
Regiebetrieb
(seit 01.03.2023)

Der Vorstand besteht aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Vorstand. Im Berichtsjahr 2022 erfolgte eine Neubesetzung des nebenamtlichen Vorstands, da Herr Raub zum 30.11.2022 ausgeschieden ist. Als sein Nachfolger wurde das seit über 25 Jahren in unserem Aufsichtsrat tätige Gremiumsmitglied Herr Prof. Dr. Rupert Felder bestimmt.

Seit dem 01.01.2023 ist Herr Prof. Dr. Felder notariell zum neuen nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

Herrn Raub danken wir herzlich für seine geleistete Arbeit und seinen engagierten Einsatz für die Genossenschaft.

Als Anerkennung für seine Tätigkeit wurde Herr Raub vom *Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.* mit der Ehrennadel in Silber ausgezeichnet.

Nach 22-jähriger wertvoller Tätigkeit in der Mietverwaltung unserer Genossenschaft wurde am 30.09.2022 Frau Erika Landsgeßel in den Ruhestand verabschiedet.

Als neue Mitarbeiterin für die Mietverwaltung durften wir am 15.08.2022 Frau Nicole Silva do Nascimento in unserer Genossenschaft willkommen heißen.

Frau Silva do Nascimento war seit vielen Jahren im Kundenbereich tätig und bringt somit die notwendige serviceorientierte Erfahrung für die Anliegen unserer Mieter mit.

Ein weiteres wichtiges Ereignis für die Baugenossenschaft war die Mitgliederversammlung im Oktober 2022.

Zum ersten Mal nach der Corona-Krise konnte die Versammlung wieder mit Bewirtung und anschließendem gemeinsamen Abendessen im Gemeindezentrum Herz Jesu in Rastatt stattfinden.

Von der Mitgliederversammlung wurde der vorgelegte Geschäftsbericht mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung samt Gewinnverteilungsvorschlag der Verwaltungsorgane einstimmig genehmigt.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2021, welches keine Prüfungsbemerkungen aufwies, wurde von der Mitgliederversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden in getrennten Abstimmungen jeweils einstimmig entlastet.

In der Mitgliederversammlung erfolgten auch die Ehrungen für 25 Jahre, 50 Jahre und 60 Jahre Mitgliedschaft in der Genossenschaft im Berichtsjahr.

Den Mitgliedern wurde mit einer Urkunde und einem kleinen Präsent für ihre langjährige Mitgliedschaft gedankt.



Geehrte Mitglieder mit Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem

Letztlich möchten wir allen unseren Dank aussprechen, die es uns durch ihre Mitarbeit und harmonische Zusammenarbeit ermöglichen, die aufgezeigten Leistungen zu erbringen.

Ein besonders herzliches Wort des Dankes gilt hierbei allen langjährigen Partnern aus Handwerk, Verbänden, Geldinstituten sowie den verantwortlichen Behörden, die uns bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben durch Förderung und Unterstützung geholfen haben.

Eine unverzichtbare Grundlage unserer Arbeit ist das Engagement der Mitglieder des Aufsichtsrates, die uns auch im abgelaufenen Jahr bei der Lösung der anstehenden Aufgaben unterstützt haben.

Ihnen sei an dieser Stelle für die stets wertvolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit recht herzlich gedankt.

Allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sagen wir Danke für ihre gute Arbeit und den großen persönlichen und nicht nachlassenden Einsatz im Berichtsjahr.

Unseren Mitgliedern und Kunden, wie auch unseren Geschäftsfreunden danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit und das uns erwiesene Vertrauen.

Rohbauarbeiten
Platanenstraße 3, 3/1 und 3/2
in Rastatt





Bericht des Aufsichtsrates

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2022 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung informiert.

Vom Vorstand wurden der Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse in Kenntnis gesetzt.

Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden in gesonderten Sitzungen vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Juli / August 2023 durchgeführt worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2022, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2022 wird der ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

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 Rastatt eG entscheidend mitgestaltet.

Sie haben sich den Herausforderungen an ein wohnwirtschaftliches Unternehmen gestellt und sich für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Rastatt, im August 2023

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Michael Schulz, OB a.D.



Lagebericht 2022

A. Grundlagen der Genossenschaft

Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG wurde 1949 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister Mannheim unter der Register Nr. 520021 eingetragen.

Mit den vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Die Familienheim ist ein Wohnungsunternehmen und hat ihren Sitz in Rastatt.

Das Kerngeschäftsfeld der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung und der Mietverwaltung.

Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf alle Gemeinden und Städte des Landkreises Rastatt.

Unsere Bestandsimmobilien befinden sich derzeit an den Standorten Rastatt, Gaggenau, Gernsbach, Durmersheim und Ötigheim.

Zum 31.12.2022 beträgt der eigene Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt 868 Wohnungen.

Darüberhinaus besitzt die Genossenschaft 2 Gewerbeeinheiten und 732 Garagen und Stellplätze.

Unsere Fremdverwaltung umfasst 8 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 224 Wohnungen, 12 Reihenhäuser und 235 Garagen.

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2022 haben 1.398 Genossenschaftsmitglieder 4.626 Geschäftsanteile bei unserer Genossenschaft gezeichnet.

Ziele und Strategien

Laut Satzung verfolgt die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG das Ziel einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Unternehmensführung mit dem Anspruch den eigenen Wohnungsbestand langfristig marktfähig und zeitgemäß zu halten und ihn im Rahmen einer Portfoliostrategie kontinuierlich zu verbessern.

Dafür investiert die Genossenschaft in den erforderlichen genossenschaftlichen Wohnungsneubau und in die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung.

Ziel ist es, der Bevölkerung im Landkreis Rastatt weiterhin dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können und dem eigenen und fremdverwalteten Wohnungsbestand langfristig die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

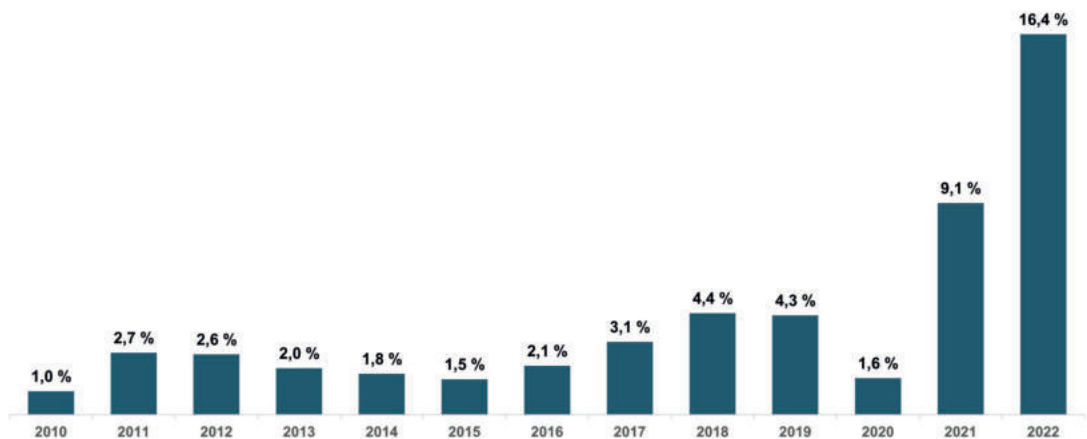
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Baupreise für Wohngebäude 2010 - 2022

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



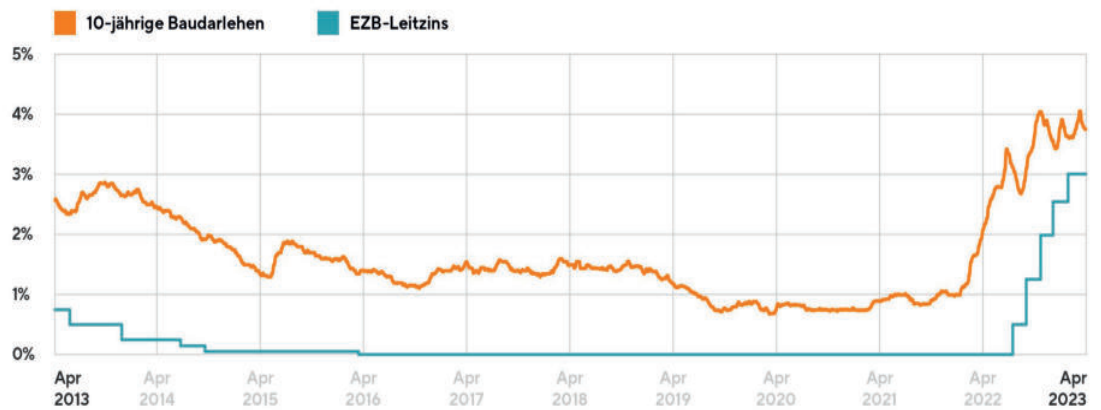
Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer
© GdW-Schrader – 31.01.2023

Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher durch verschiedene Maßnahmen zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas).

Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. Euro, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel, bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung, mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Zinsentwicklung der vergangenen 10 Jahren



Grafik: Interhyp AG

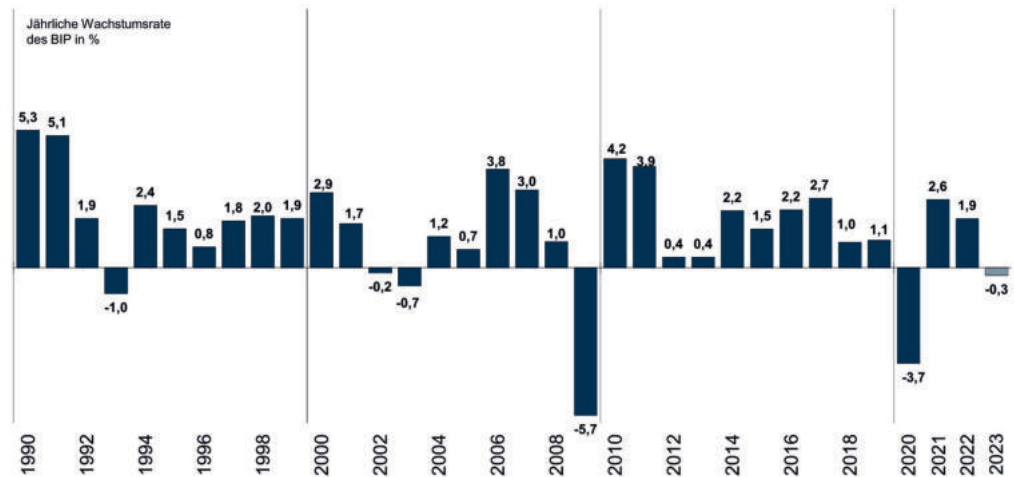
Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent. Für 2023 wird mit einem beschleunigten Preiserückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet.

Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen. Diese Mietnachfrage wird auf ein geringes Angebot treffen, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt 1990 - 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2023 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute © GdW-Schrader – 31.01.2023

Auch der Arbeitsmarkt zeigt sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet.

Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Der Landkreis Rastatt gehört zur Wirtschaftsregion Mittelbaden, einem Netzwerk aus allen Gemeinden des Landkreises Rastatt, dem Stadtkreis Baden-Baden und den ansässigen Unternehmen. Die herausragende Lage am Oberrhein sowie das umfassende Verkehrsinfrastrukturnetz machen die Gegend zu einer der bedeutendsten Industrie- und Gewerberegionen in Baden-Württemberg. Die Einwohnerzahl im Landkreis Rastatt liegt bei rund 235.000.

Rund 51.500 Einwohner leben derzeit in der Barockstadt Rastatt. Zwischen Karlsruhe und Offenburg ist Rastatt der größte Wirtschaftsstandort im Herzen Mittelbadens und profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Von großer Bedeutung ist die Ausrichtung der Landesgartenschau im Jahr 2036 und die Bewerbung für den Standort eines Zentralklinikums.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war trotz Materialengpässen, unsicherer Energieversorgung und massiv steigender Energiepreise auch im vergangenen Jahr durchweg positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von rund 1,25 Mio. Euro erzielt.

Es stand, wie in den Vorjahren, die Instandhaltung und Modernisierung der eigenen Gebäude sowie die Erstellung von neuen Mietwohnhäusern im Mittelpunkt unseres Handelns.

Die Nachfrage nach unseren genossenschaftlichen Wohnungen der Familienheim war im Geschäftsjahr weiterhin hoch. Etwaige Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Im Geschäftsjahr 2022 konnten die Arbeiten an den drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 44 genossenschaftlichen Wohnungen in der Franz-Abt-Straße in Rastatt fertiggestellt werden.

Die Wohnanlage konnte termingerecht ab Mitte Mai 2022 in zeitlichen Abständen an die neuen Mitglieder übergeben werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und unterliegen der Zielsetzung, weiteren bezahlbaren Wohnraum in Rastatt zu schaffen.

Im November 2022 feierte die Familienheim Rastatt gemeinsam mit politischen Vertretern und beauftragten Unternehmen den ersten Spatenstich für das Bauvorhaben mit insgesamt 60 genossenschaftlichen Wohnungen mit Tiefgarage in der Platanenstraße 3, 3/1 und 3/2 in Rastatt.

Eine Vermietung der Wohnanlage ist für das Kalenderjahr 2025 vorgesehen.

Eine regelmäßige Überprüfung unseres gesamten Wohnungsbestandes dient dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erkennen und zu veranlassen.

Daher erfolgten umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an unseren Bestandsgebäuden.

So konnten an zwei Objekten die alten Ölzentralheizungen durch neue klimaneutrale Holzpelletanlagen ersetzt werden.

Ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist unverändert die Modernisierung unserer Mietwohnungen, um diese zeitgemäß, vorrangig bei Mieterwechsel, komplett zu sanieren.

Das technische Projektmanagement für die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten werden von unserer eigenen technischen Abteilung gesteuert und die Ausführung durch unseren Regiebetrieb oder beauftragte Handwerksbetriebe abgewickelt.

Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

C. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG stellt sich wie folgt dar (in Tausend Euro):

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
ERTRAGSLAGE			
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.094,1	2.127,6	-33,5
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	47,8	93,4	-45,6
Kapitaldienst	-8,1	-26,1	18,0
SUMME	2.133,8	2.194,9	-61,1
Verwaltungskosten	-883,9	-834,4	-49,5
BETRIEBSERGEBNIS	1.249,9	1.360,5	-110,6
Übrige Rechnungen	81,8	94,0	-12,2
JAHRESÜBERSCHUSS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	1.331,7	1.454,5	-122,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-84,0	-286,8	202,8
JAHRESÜBERSCHUSS	1.247,7	1.167,7	80,0

Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein Jahresüberschuss nach Steuern von rund 1,25 Mio. Euro (Vorjahr 1,17 Mio. Euro) erzielt werden.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend und sie wird weiterhin unverändert von den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 33,5 TEuro verringert.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Vermögenslage

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar
(in Tausend Euro):

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Sachanlagen	37.122,3	93,7	36.241,1	90,1
Finanzanlagen	1,4	0,0	1,4	0,0
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.382,8	3,5	1.335,7	3,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	523,8	1,3	2.200,7	5,5
Übriges Umlaufvermögen	606,1	1,5	421,5	1,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0	11,7	0,0
GESAMTVERMÖGEN	39.636,7	100,0	40.212,1	100,0

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Sachanlagenvermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 93,7 % (Vorjahr: 90,1 %) und wird somit weiterhin durch ein hohes Anlagevermögen geprägt.

Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Neubauinvestitionen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind hierbei berücksichtigt.

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar
(in Tausend Euro):

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	23.625,5	59,6	22.372,0	55,6
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Pensionsrückstellungen	291,1	0,7	269,4	0,7
Übrige Rückstellungen	210,2	0,5	208,4	0,5
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.426,9	33,9	15.527,2	38,6
Erhaltene Anzahlungen	1.448,3	3,7	1.334,7	3,3
Übrige Verbindlichkeiten	631,6	1,6	485,8	1,2
Rechungsabgrenzungsposten	3,1	0,0	14,6	0,0
GESAMTKAPITAL	39.636,7	100,0	40.212,1	100,0

Bei der Kapitalstruktur hat sich das Eigenkapital durch das in 2022 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2021 in 2022 ausbezahlten Dividende erhöht.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 59,6 % (Vorjahr: 55,6 %).

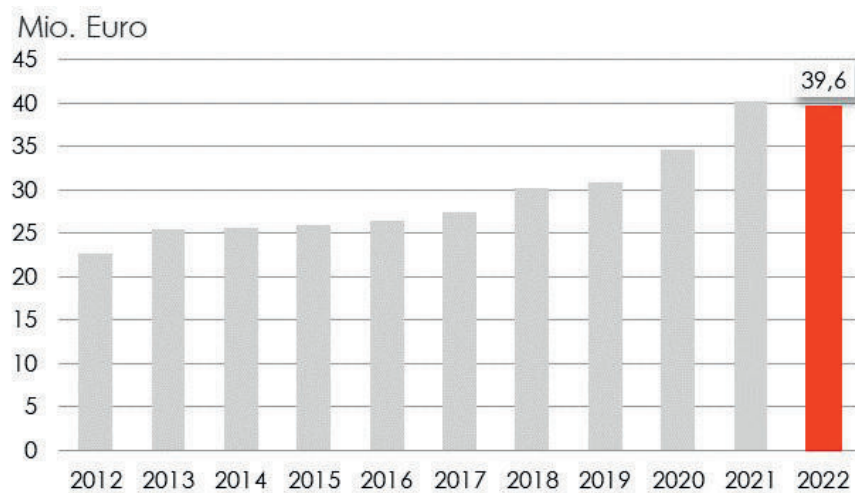
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen und verringerten sich im Jahr 2022 auf rund 13,4 Mio. Euro (Vorjahr: 15,5 Mio. Euro).

Aufgrund des noch zinsgünstigen Umfelds zu Beginn des Geschäftsjahr 2022 konnte ein Großteil der Neubauinvestitionen mit KfW-Darlehen finanziert werden. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet und die wirtschaftliche Lage wird vom Vorstand positiv bewertet.

In Folge der adäquaten Kapitalausstattung konnten signifikante Verbindlichkeiten abbezahlt und ein Tilgungszuschuss von der L-Bank im Geschäftsjahr verbucht werden. Daher verringert sich die Bilanzsumme im Berichtsjahr auf nunmehr rund 39,6 Mio. Euro.

Bilanzsumme



Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2022	2021
	T€	T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.257,6	1.655,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.497,4	-4.647,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.437,1	4.554,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.676,9	1.562,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.200,7	638,6
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	523,8	2.200,7

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen.

Bei den Bezahlungen konnten somit bei Kreditorenrechnungen entsprechende Skontovereinbarungen berücksichtigt werden.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2022 geordnet und entwickelte sich planmäßig.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro wurden aus laufenden Eigenmitteln finanziert. Ausreichende flüssige Mittel waren für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben stets vorhanden.

Zur Absicherung vor Liquiditätsrisiken und zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan erstellt, der den aktuellen Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Auslaufende Zinsfestschreibungen konnten in der Vergangenheit zu günstigen Konditionen prolongiert werden. Die Prolongationen sind zeitlich gestaffelt, um dem Kreditmarkt nicht gleichzeitig für das Verbindlichkeitsvolumen ausgesetzt zu sein.

Um sich in den kommenden Jahren vor steigenden Zinsen frühzeitig schützen zu können, wurden zwei Forward-Darlehen und zwei Bausparverträge abgeschlossen.

Dem Zinsänderungsrisiko entgegnet die Genossenschaft durch Vereinbarung von langfristigen Zinsfestschreibungen, überwiegend auf 10 Jahre.

Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch die langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens verwendet werden, sind:

Kennzahlen zur Vermögensstruktur in Verbindung mit wohnwirtschaftlichen Kennzahlen:

			2022	2021
			T€	T€
Jahresüberschuss		T€	1.247,70	1.167,70
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		T€	5.887,70	5.217,60
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	59,60	55,60
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (+Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	6,09	5,77
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,50	0,10
Instandhaltungen/m ² p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	22,68	17,60
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m ² p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	22,70	17,60
Verwaltungskosten/m ² p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	14,29	14,30
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	5,30	5,20
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,50	3,30
Fremdkapitalzins /m ² p.m.	= $\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierung und Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,21	0,21
Mietwert	= $\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$		7,70	6,40

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider.

Keiner der Werte weisen auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung hin.

Die seit mehreren Jahren günstige Möglichkeit der Finanzierung, in Verbindung mit Fördermitteln im Bereich der Neubaufinanzie-

zung, hat die Konsequenz, dass der Fremdkapitalzins/m² p.m. in den letzten Jahren stetig optimiert werden konnte.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war jederzeit geordnet.

D. Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung ist. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Massnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Somit ist gewährleistet, dass die Ertrags-, Vermögens,- und Finanzlage der Genossenschaft weiterhin geordnet ist.

Für die Ertragskraft der Genossenschaft ergeben sich insgesamt günstige Perspektiven, da es nur ein geringes Risiko für Wohnungsleerstände gibt.

Auch Zinsänderungsrisiken durch auslaufende Zinsbindungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen im Prognosezeitraum nicht, da bereits die zur Prolongation anstehenden Darlehen in den kommenden Jahren mit Forwarddarlehen oder Bausparverträgen abgesichert wurden.

Umfassende Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen Finanzmittel und der umfangreichen Beleihungsreserven nicht zu befürchten.

Ausfall- und Bonitätsrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Geldanlagen erfolgen ausschließlich in der Zeichnung von Festzinsanleihen und Tagesgeldanlagen. Insgesamt verfolgt die Genossenschaft beim Finanzmanagement eine konservative Risikopolitik, die auf Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtet ist.

Die Unsicherheiten im Bereich der Zinsentwicklung, volatile und steigende Baukosten sowie fehlende Fachhandwerker führen zu unplanbaren Kostensteigerungen und einer Steigerung der Refinanzierungskosten. Durch interne Kostenkalkulation im Rahmen des Projektcontrollings können die Preisentwicklungen gesteuert werden.

Dennoch besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zum Mieten im Landkreis Rastatt, was eine Chance trotz der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage für die aktuelle und zukünftige Neubautätigkeit unserer Genossenschaft ist.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die gesamte Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an die technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten, wird die künftige Entwicklung der Genossenschaft prägen.

Für diese große Herausforderung brauchen wir nicht nur verlässliche Rahmenbedingungen, sondern auch deutlich mehr qualifizierte Fachkräfte, die mit Fachkompetenz und Kreativität innovative und bezahlbare Lösungen entwickeln.

Auch die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die unsichere wirtschaftliche Entwicklung macht eine zutreffende Vorhersage im Hinblick auf das zukünftige Mieterverhalten und die bislang gute Zahlungsfähigkeit schwer.

Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen für die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG zum Berichtszeitpunkt keine bestandsgefährdenden Risiken und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

E. Prognosebericht

Trotz der Herausforderungen durch das gesamtwirtschaftliche Umfeld beurteilt der Vorstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Prognoseberichts die Geschäftsaussichten der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG weiterhin als positiv und erwartet für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung.

Nicht nur die Corona-Pandemie, die gegen Ende des Geschäftsjahrs überwunden zu sein scheint, sondern auch der zu Beginn des Jahres begonnene Angriffskrieg Russlands und alle damit verbundenen Begleiterscheinungen eines Krieges in Europa machen Prognosen in Bezug auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen schwierig.

Die hartnäckige hohe Inflation wird die Kaufkraft der Menschen dämpfen und es ist nicht vorhersehbar, ob es eine tiefe Rezession oder eine baldige Erholung der wirtschaftlichen Lage geben wird. Die Energiekrise und die Transformation zur Klimaneutralität werden die Volkswirtschaft weiter begleiten.

Es bleibt abzuwarten, ob die Bundesregierung Gesetze beschließt, die die Ertragslage der Familienheim wesentlich beeinflussen.

Die Finanzierung des Eigenheims wird für viele Menschen infolge des Zinsniveaus zukünftig schwieriger werden und somit werden die Umsätze in der Baubranche weiter sinken. Die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wird daher in den kommenden Jahren steigen.

Der Preisanstieg bei den Baumaterialien und der Fachkräftemangel werden die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren finanziell belasten.

Die Genossenschaft wird dennoch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit wird zukunftsorientiert unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung fortgeführt.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2023 geht von einer steigenden Bilanzsumme aus. Der für das Geschäftsjahr 2023 erwartete Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan beträgt rund 1,4 Mio. Euro. Ferner sind für das kommende Geschäftsjahr Instandhaltungsinvestitionen in Höhe von 1,2 Mio. Euro für den Eigenbestand vorgesehen.

Entstehende Überschüsse sollen weiterhin genutzt werden, um die Eigenkapitalquote zu stärken und damit für zukünftige Aufgaben gerüstet zu sein.

Rastatt, den 21.07.2023

Der Vorstand

Haungs

Prof. Dr. Felder

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.399,00		3.882,00
		1.399,00	3.882,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.297.609,80		25.243.455,67
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	553.231,71		576.215,71
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		1.347.180,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01		41.783,01
5. Technische Anlagen	96.090,00		87.909,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.993,00		68.098,00
7. Anlagen im Bau	2.078.233,62		8.841.579,64
8. Bauvorbereitungskosten	0,00		30.993,55
		37.120.941,14	36.237.215,55
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.400,00		1.400,00
		1.400,00	1.400,00
Anlagevermögen insgesamt		37.123.740,14	36.242.497,55
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,53		1,53
2. Unfertige Leistungen	1.382.820,60		1.335.704,07
3. Andere Vorräte	127.421,16		47.665,72
		1.510.243,29	1.383.371,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.927,50		38.998,08
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.758,45		3.220,04
3. Sonstige Vermögensgegenstände	432.913,42		331.627,11
davon aus Steuern: EURO 134.186,84 (Vorjahr EURO 370,50)		478.599,37	373.845,23
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	523.829,91		2.200.712,02
		523.829,91	2.200.712,02
Umlaufvermögen insgesamt		2.512.672,57	3.957.928,57
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	301,27		11.665,51
		301,27	11.665,51
BILANZSUMME		39.636.713,98	40.212.091,63

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.501,44		35.732,90
2. der verbleibenden Mitglieder	1.062.334,52		1.013.746,71
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	EURO 1.724,04	1.095.835,96	1.049.479,61
(Vorjahr	EURO 3.000,39)		
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.465.466,22		2.340.666,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 124.800,00		
(Vorjahr	EURO 116.800,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	15.500.547,62		14.417.919,88
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 1.082.627,74		
(Vorjahr	EURO 1.010.385,92)		
3. Andere Ergebnismrücklagen	4.523.405,71		4.523.405,71
		22.489.419,55	21.281.991,81
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.247.719,98		1.167.735,02
Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.207.427,74		1.127.185,92
		40.292,24	40.549,10
Eigenkapital insgesamt		23.625.547,75	22.372.020,52
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	291.066,00		269.445,00
2. Steuerrückstellungen	85.747,99		85.747,99
3. Sonstige Rückstellungen	124.500,00		122.640,00
		501.313,99	477.832,99
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.426.862,01		15.527.235,02
2. Erhaltene Anzahlungen	1.448.318,94		1.334.725,11
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.215,31		35.347,77
davon aus Kautionen:	EURO 27.283,07		
(Vorjahr	EURO 29.002,50)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	571.972,85		368.878,72
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern:	EURO 8.055,28	29.435,03	81.506,68
(Vorjahr	EURO 29.816,33)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	EURO 492,02		
(Vorjahr	EURO 1.415,38)		
		15.506.804,14	17.347.693,30
D. RECHNUNGSABRENZUNGSPOSTEN		3.048,10	14.545,82
BILANZSUMME		39.636.713,98	40.212.092,63

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.887.733,65		5.217.599,96
b) aus Betreuungstätigkeit	40.007,56		71.494,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.510,57		36.092,11
		5.950.251,78	5.325.186,83
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		47.116,53	94.502,44
3. Sonstige betriebliche Erträge		84.015,41	120.180,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.627.315,40	2.098.854,78
Rohergebnis		3.454.068,32	3.441.014,90
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	572.929,87		607.681,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für die Altersversorgung	EURO 41.040,60		
(Vorjahr)	EURO 3.358,00		
	151.220,59		109.578,28
		724.150,46	717.259,91
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		824.231,92	677.421,56
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		274.861,47	268.929,15
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		47,00	65,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	316,38
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		143.788,09	176.409,18
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		83.979,15	286.774,76
Ergebnis nach Steuern		1.403.104,23	1.314.601,72
12. Sonstige Steuern		155.384,25	146.866,70
Jahresüberschuss		1.247.719,98	1.167.735,02
13. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		1.207.427,74	1.127.185,92
BILANZGEWINN		40.292,24	40.549,10

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 520021 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 der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Genossenschaft nimmt von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB teilweise Gebrauch.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände wurden unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 % der Anschaffungskosten vorgenommen. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten zusammen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

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

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 1,3 – 10 %. Neubauten werden linear mit 2 % abgeschrieben.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2 – 4 %
- Bei den technischen Anlagen handelt es sich um vier Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Fahrzeuge unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 %.
- Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 250,00 € nicht übersteigen.
- Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 250,00 € und bis 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Öl- und Pelletsvorräten erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

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

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die **Pensionsrückstellung** wurde gemäß Sachverständigen-gutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssätze.

Der Rechnungszinssatz zur Diskontierung der Verpflichtung beträgt 1,78 %. Die künftige Anpassung der Renten wurde mit 3,00 % zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** und **Sonstige 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 Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind im Voraus bezahlte Mieten ausgewiesen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind T€ 1.383 (Vorjahr T€ 1.336) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung sowie aus Betreuungstätigkeit sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind anteilige Instandhaltungsrücklagen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 201.743,38 € (Vorjahr: 183.525,05 €) enthalten.

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt T€ 7,3.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstände T€ 33,5 (Vorjahr: T€ 38,3), Rückstellung für Abrechnungsverpflichtung T€ 42,0 (Vorjahr: T€ 38,6), Rückstellung für Prüfungskosten T€ 18,0 (Vorjahr: T€ 18,2), Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung T€ 3,0 (Vorjahr: T€ 2,5).

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung
	Euro	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.426.862,01	586.998,63	2.326.792,81	10.513.070,57	13.426.862,01	GPR*
Vorjahr	15.527.235,02	1.056.493,18	2.237.239,70	12.233.502,14	15.527.235,02	
Erhaltene Anzahlungen	1.448.318,94	1.448.318,94				
Vorjahr	1.334.725,11	1.334.725,11				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.215,31	30.215,31				
Vorjahr	35.347,77	35.347,77				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	571.972,85	571.972,85				
Vorjahr	368.878,72	368.878,72				
Sonstige Verbindlichkeiten	29.435,03	29.435,03				
Vorjahr	81.506,68	81.506,68				
Gesamtbetrag	15.506.804,14	2.666.940,76	2.326.792,81	10.513.070,57	13.426.862,01	
Vorjahr	17.347.693,30	2.876.951,46	2.237.239,70	12.233.502,14	15.527.235,02	

* Grundpfandrechte

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen T€ 0,0 (Vorjahr T€ 10,8) aus Anlagenverkäufen, T€ 4,8 (Vorjahr: T€ 18,2) aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 0,0 (Vorjahr: T€ 74,6) aus aus- geschlossenen Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden, T€ 54,0 (Vorjahr: T€ 0,00) aus BAFA-Zuschuss sowie T€ 25,2 (Vor- jahr: T€ 16,6) aus sonstigen Erträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten abge- schriebene Mietforderungen T€ 8,0 (Vorjahr: T€ 17,4).

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 4,8 (Vorjahr: T€ 6,1) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen, Aufwendungen von Rechnungszinsänderungen T€ 1,9 (Vorjahr: T€ 8,0), Bürgschaftsgebühren von T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 1,3) sowie Bereitstellungsgebühren T€ 0,0 (Vorjahr: T€ 11,1) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.343
Zugang 2022	134
Abgang 2022	79
Ende des Geschäftsjahres	1.398

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 48,6 erhöht.

Die Haftsumme beträgt T€ 1.064,0 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 48,5 erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme beträgt 230,00 €.

Bei Übernahme weiterer Geschäftsanteile erhöht sich die Haftsumme auf den Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	2	4
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Geringfügig Beschäftigte	-	13
	5	17

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender:	Michael Schulz
Stellvertretender Vorsitzender:	Reiner Dehmelt
Schriftführerin:	Daniela Schneider
Stellvertretender Schriftführer und Prüfungsausschuss:	Prof. Dr. Rupert Felder bis 21.09.2022
Prüfungsausschuss:	Veronika Laukart

Mitglieder des Vorstandes

geschäftsführender Vorstand:	Marco Haungs
nebenamtlicher Vorstand:	Thomas Raub bis 30.11.2022
nebenamtlicher Vorstand:	Prof. Dr. Rupert Felder ab 22.09.2022

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2022 bestand keine Haftung für die Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Übernahme des Objektes Viktoriastr. 19+19a in Gaggenau bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Erbpachtvertrag in Höhe von jährlich T€ 24,5. Die Laufzeit des Erbpachtvertrages sind 99 Jahre und endet 2090.

Aus dem Neubauvorhaben Königsbergerstr. 11 bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von T€ 30.

Des Weiteren bestehen für das Neubauvorhaben in der Platanenstraße in Rastatt nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von T€ 4.800. Die Finanzierung erfolgt über ein KfW-Darlehen in Höhe von T€ 9.040 sowie über ein verbilligtes L-Bank-Darlehen in Höhe von T€ 3.000.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.247,7 ab. Gemäß § 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 124,8 in die gesetzliche Rücklage und T€ 1.082,6 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2022 vor:

4,0 % Dividende aus Euro 1.007.306,71 **Euro 40.292,24**

Rastatt, den 21.07.2023

Der Vorstand

Haungs

Prof. Dr. Felder

Ehrungen

Folgende Mitglieder können im Jahr 2022 auf eine 60-, 50-, oder 25-jährige Mitgliedschaft zurückblicken:

60 Jahre

Kurt Lang
Alfred Schumann

50 Jahre

Siegfried Baumbusch
Manfred Dausch
Gustav Engelhardt
Norbert Köhler
Dr. Günter Krause
Dittmar Kräuter
Helmut Ludwig
Kurt-Heinz Lutz
Alfons Riedinger
Dieter Schwan

25 Jahre

David Dinges
Nelli Dinges
Angelika Frenzel
Valentina Günter
Martin Hahn
Irmgard Hatz
Viktor Haun
Rosa Haun
Karl-Wolfgang Jägel
Alexander Janzer
Ludmilla Janzer
Birgid Keller
Viktor Sauer
Michael Schulz
Agnes Wolf
Laslo Wolf

*Wir gratulieren unseren Jubilaren zur
langjährigen Mitgliedschaft
und sagen von Herzen „DANKE“.*



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Wir gedenken

aller im Jahr 2022 verstorbenen
Mitglieder und Geschäftsfreunde
in aufrichtiger Trauer und Dankbarkeit.

EHRE IHREM ANDENKEN



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





Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:
Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG

Druck:

Dürrschnabel Druck & Medien GmbH
Schulstraße 12
76477 Elchesheim-Iltingen
www.duerrschnabel.com

Bilder:

STEPHAN KAMINSKI FOTOGRAFIE GMBH
[compusign.grafisches büro](http://compusign.grafisches_buero)

**Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG**

Friedrich-Ebert-Straße 34b
76437 Rastatt

Tel: 07222 – 9714-0
info@familienheim-rastatt.de
www.familienheim-rastatt.de

Öffnungszeiten

Montag - Freitag
08.00 Uhr - 12.00 Uhr
14.00 Uhr - 16.30 Uhr
Mittwoch- und Freitagnachmittag geschlossen



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG