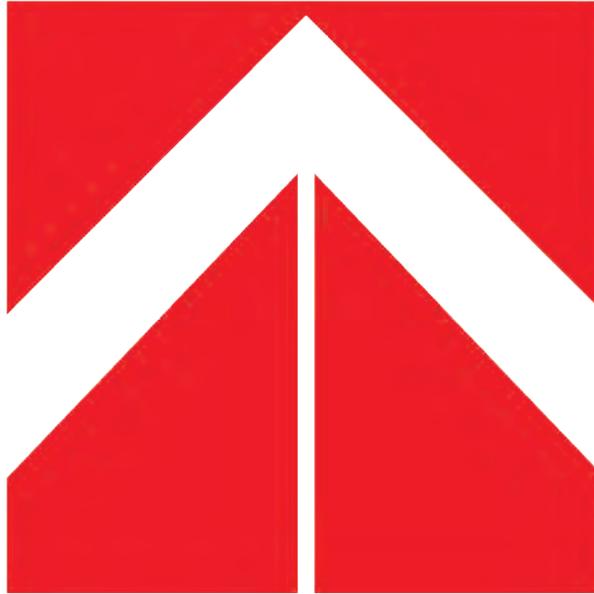


BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG



2023

Geschäftsbericht



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Vorgelegt der 72. ordentlichen Mitgliederversammlung
am 16. Oktober 2024 in Rastatt

Inhalt

Vorwort _____	4
Organe der Genossenschaft _____	7
Wichtiges auf einen Blick _____	8
Kennzahlen _____	9
Bericht des Vorstandes	
Grundlagen der Genossenschaft _____	10
Allgemeine Lage der Wirtschaft _____	11
Geschäftsentwicklung _____	14
Verwaltung für Dritte _____	31
Bauleistungen der Genossenschaft _____	32
Soziales Engagement _____	33
Allgemeine Verwaltung und Organisation _____	34
Darstellung der Lage	
Ertragslage _____	42
Vermögenslage _____	43
Kapitalstruktur _____	44
Liquidität _____	45
Finanzielle Leistungsindikatoren _____	47
Prognose-, Chancen und Risikobericht _____	48
Bericht des Aufsichtsrates _____	52
Jahresabschluss 31.12.2023	
Bilanz _____	58
Gewinn- und Verlustrechnung _____	60
Anhang _____	61
Ehrungen _____	71
Wir gedenken _____	73

Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,



das Jahr 2023 war für die meisten Menschen erneut sehr herausfordernd. Das krisengeprägte Umfeld und die anhaltenden Kriegshandlungen haben uns alle tief bewegt.

Auch für uns war das vergangene Jahr anspruchsvoll – und dennoch erfolgreich.

Trotz schwierigen Rahmenbedingungen konnten wir ein positives Ergebnis erzielen und unsere Geschäftspolitik weiter fortführen.

Mit Leidenschaft und Freude erstellen wir derzeit die größte Neubaumaßnahme in der Geschichte der Genossenschaft mit insgesamt 60 Wohneinheiten in der Platanenstraße in Rastatt.

Wir werden uns mit der Umsetzung des im Klimaschutzgesetz verankerten Weges hin zur Klimaneutralität weiterhin auseinandersetzen und voranbringen. Die Herausforderung wird hierbei sein, eine Balance zwischen den drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales zu bewahren.

Wir konnten unserem genossenschaftlichen Auftrag weiter nachkommen und den Menschen in der Region ein passendes Zuhause anbieten und zu einem Stück Heimat verhelfen.

Das Jahr 2024 ist ein besonderer Meilenstein in unserer Firmengeschichte:

Gemeinsam feiern wir 75 Jahre Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG.

Dank allen bisherigen leitenden, überwachenden und beratenden Organen hat sich die Baugenossenschaft mit viel Fleiß und Mut zu einem erfolgreichen Unternehmen entwickelt.

Unsere Genossenschaft steht seit der Gründung im Jahr 1949 für Gemeinschaft, demokratische Kultur, Sicherheit und Stabilität. Die Rechtsform „Genossenschaft“ mit ihren drei Organen: Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand bewährt sich bis heute - getreu der genossenschaftlichen Idee:

Was einer alleine nicht schafft, das schaffen wir gemeinsam.

Und so werden wir auch weiterhin unsere gemeinsamen Visionen für den gesamten Landkreis Rastatt vorantreiben.

Der Dank des Vorstandes gilt insbesondere unserer Belegschaft für ihren persönlichen Einsatz, unseren Mitgliedern des Aufsichtsrates für die wertvolle und konstruktive Zusammenarbeit und unseren Geschäftspartnern für die verlässliche und vertrauensvolle Partnerschaft.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen der Lektüre und viele interessante Einblicke in unsere Genossenschaft.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung im Jahr 2023!

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
Oberbürgermeister a.D.
Aufsichtsratsvorsitzender
Gaggenau



Reiner Dehmelt
Bürgermeister a.D.
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hügelsheim



Veronika Laukart
Bürgermeisterin
Prüfungsausschuss
Au am Rhein



Daniela Schneider
Ortsvorsteherin
Schriftführerin
Rastatt Wintersdorf



Axel Grässle
Geschäftsführer
Stv. Schriftführer
Prüfungsausschuss
Gaggenau

Wichtiges auf einen Blick

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 31.12.2023

Gründung	05. März 1949
Eintragung in das Genossenschaftsregister 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

	2021	2022	2023
Mitglieder	1.343	1.398	1.376
Wirtschaftliche Kennzahlen in TEUR			
Geschäftsguthaben	1.049	1.096	1.113
Bilanzsumme	40.212	37.121	46.657
Sachanlagen	36.237	37.121	40.527
Umlaufvermögen	3.958	2.513	6.122
davon Flüssige Mittel u. Wertpapiere	3.958	524	3.958
Eigenkapital	22.372	23.626	24.825
Rückstellungen	478	501	406
Verbindlichkeiten	17.348	15.507	21.411
davon gegenüber Kreditinstituten	15.527	13.427	19.341
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.218	5.888	6.298
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	71	40	41
aus anderen Lieferungen und Leistungen	36	23	28
Instandhaltungsaufwand	1.023	1.403	1.664
Personalaufwand	717	724	692
Abschreibungen	677	824	880
Jahresüberschuss	1.168	1.248	1.223
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.655	2.258	2.067

Bericht des Vorstandes

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. 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 31.12.2023 beträgt der eigene Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt 868 Wohnungen mit 61.706 m² Wohnfläche. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Des Weiteren besitzt die Genossenschaft 2 Gewerbeeinheiten und 732 Garagen und Stellplätze.

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2023 haben 1.376 Genossenschaftsmitglieder 4.680 Geschäftsanteile bei unserer Genossenschaft gezeichnet.

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

Allgemeine Lage der Wirtschaft

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

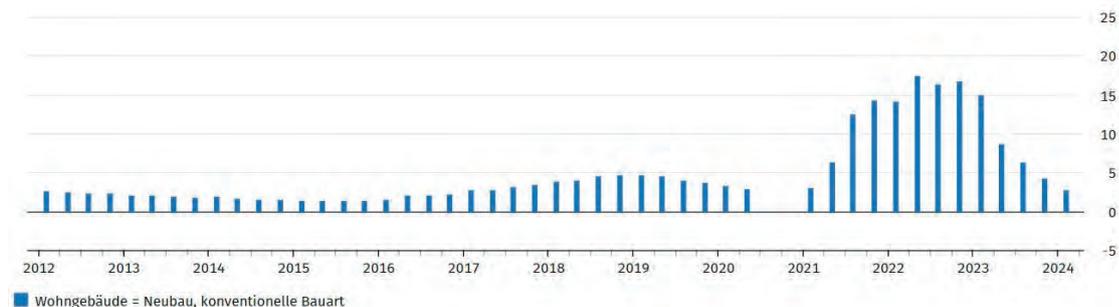
Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate befindet sich, nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes, mit 5,9 % immer noch auf hohem Niveau (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. (Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen.)

Baupreisindizes für Wohngebäude (2015 = 100)

einschließlich Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge auf 4,5 %. Seither gab es keine Veränderungen. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 eine Senkung des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hypothekenzinsen im Vergleich zum EZB-Leitzins

Hypothekenzinsen: 10 Jahre Sollzinsbindung



Quelle: FMH-Finanzberatung

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem drastischen Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt weitgehend robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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.



Geschäftsentwicklung

75 Jahre Baugenossenschaft Familienheim Rastatt e.G.

Am Samstag, den 5. März 1949, wurde die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt im Pfarrsaal Herz Jesu in Rastatt gegründet. Die Genossenschaft besteht somit seit 75 Jahren und wird dieses Jubiläum im Jahr 2024 gebührend feiern.



Unser Bestreben ist es weiterhin, dass wir unsere Genossenschaft im Sinne der Gründerväter weiter in eine erfolgreiche Zukunft führen.

Der Dienst am Menschen, vor allem der Dienst an den Familien, stand in den vergangenen 75 Jahren immer als Leitmotiv über der Arbeit unserer Genossenschaft. Das Grundrecht des Menschen auf eine seiner Würde entsprechende Wohnung setzt den Maßstab für eine der obersten Verpflichtungen der Gemeinschaft.

Unsere Genossenschaft orientiert sich hierbei an sozialen Werten und wir bauen auf ideellen Grundsätzen wie Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie auf – das heißt auf Prinzipien des kulturellen Selbstverständnisses menschlicher Gemeinschaft.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 setzte die Genossenschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Das im Vorjahr gesteckte Ertragsziel wurde erreicht. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind unverändert sehr solide.

Im Bereich Bestandsgebäudemodernisierung und der Neubauaktivitäten konnten diese planmäßig durchgeführt werden. Ziel ist es, durch gezielte Maßnahmen die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft sicher zu stellen.

Wir handeln verantwortungsvoll und pflegen einen engen, persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern. Der vertrauensvolle Umgang mit unseren Partnern im Rahmen der Bauaktivitäten sorgt dafür, dass wir planungssicher und verlässlich unsere Maßnahmen umsetzen können.

Wir sind ein verlässlicher und 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 Menschen mit Behinderungen und psychisch erkrankten Menschen zusammen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2023 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

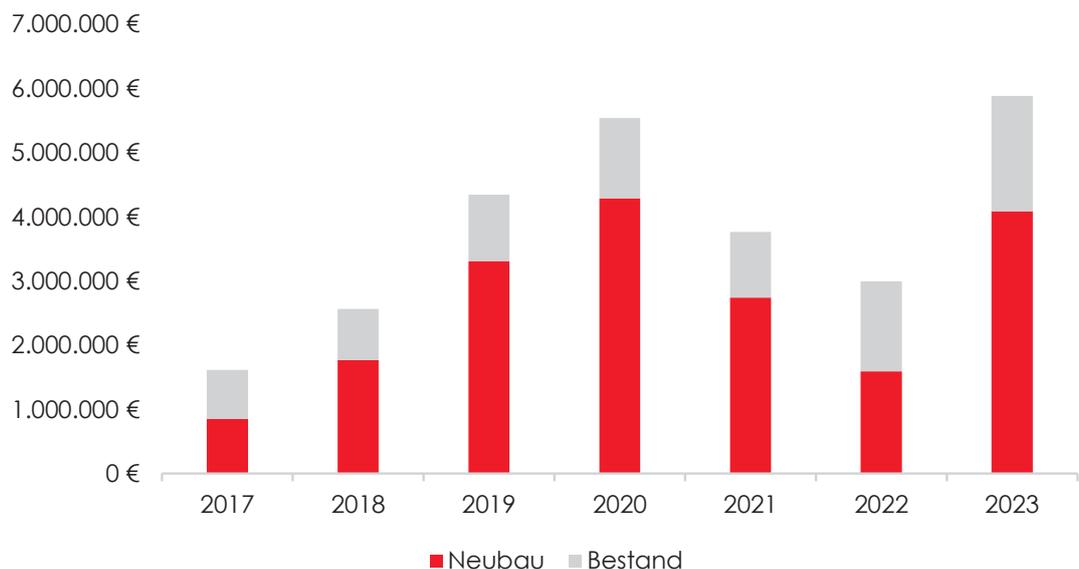
5,9 Mio. Euro Gesamtinvestitionen

davon:

4,1 Mio. Euro Neubauminvestitionen

**1,8 Mio. Euro Instandhaltung- u. Modernisierungsinvestitionen
inkl. Photovoltaikanlagen**

Neubau- und Bestandsinvestitionen 2017 - 2023



Instandhaltung- und Modernisierungsinvestitionen

In den zurückliegenden Jahren hat die Genossenschaft große Anstrengungen unternommen, die Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu gewährleisten. So haben wir auch im Jahr 2023 die intensive Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestandes fortgesetzt.

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen von durchschnittlich knapp 26,91 Euro/m² im Berichtsjahr lagen weit über denen der letzten Vorjahre.

Mit den hohen Investitionen können wir unseren Mitgliedern einen modernen und lebenswerten Wohnraum zur Verfügung stellen.

Die im Modernisierungsprogramm 2023 geplanten Maßnahmen konnten termingerecht durchgeführt werden.

So konnte zum Beispiel die Sanierung des Mehrgenerationenhauses Viktoriastraße 19 und 19A in Gaggenau budgetgerecht umgesetzt werden.

Hierbei wurden die Gebäudehülle, die Balkonanlagen und die Außenanlage überarbeitet.



In 10 Gebäuden wurden die Heizungsanlagen auf Grundlage des im Jahr 2023 gültigen Gebäudeenergiegesetzes und des EWärmeG BW modernisiert.

Neben den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden an fünf Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 150 kWp installiert. Die Familienheim Rastatt kann mit den Neuanlagen somit rund 85 Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen.



Installation von 3 Photovoltaikanlagen auf den Wohngebäuden Franz-Abt-Straße 1/1, 1/2 und 1/3 in Rastatt

Die Neuanlagen und die kompletten Bestandsanlagen werden in Eigenregie von der Baugenossenschaft bewirtschaftet und überwacht. Die daraus erzielten Gewinne werden wieder für die Installation von Neuanlagen eingesetzt.

Energieertrag



CO₂ Einsparung





Mehrgenerationenhaus
Viktoriastraße 19 und 19a in Gaggenau



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

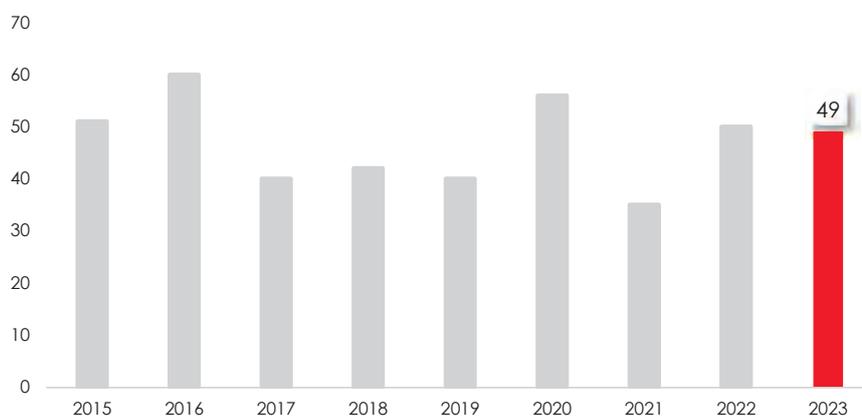
Die Steuerung unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird durch unsere technische Abteilung geleitet und überwacht. Die vertrauensvolle und langjährige Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben ist ein Erfolgsmodell der Genossenschaft. Mit deren Zuverlässigkeit und Kompetenz sichern wir uns einen qualitativ hohen Standard.

Unsere eigenen Handwerker aus dem Regiebetrieb übernehmen, neben Kleinreparaturen, vorrangig die Pflege der Grünanlagen und die Malerarbeiten im Rahmen von Wohnungsanierungen. Des Weiteren führt unser Regiebetrieb regelmäßige Verkehrssicherungsüberwachungen in den Beständen durch, um die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen frühzeitig zu erkennen.

Wohnungsbestand, Bestands- und Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 49 Mieterwechsel durchgeführt. Um die Wohnungen wieder weiter vermieten zu können, wurden diese optisch und technisch auf den neuesten Stand gebracht.

Anzahl der Mieterwechsel pro Jahr



Die Familienheim Rastatt investiert seit vielen Jahren erhebliche Beträge in die Sanierung der einzelnen Wohnungen, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Bei Mieterwechsel wurde der Weg der Komplettmodernisierung bei inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Wohneinheiten weiter beschritten.



Umfängliche Renovierungsarbeiten in den Mietwohnungen



Modernisierte Wohnungen

Der finanzielle Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung ist erheblich gestiegen und beträgt im Geschäftsjahr 2023 rund 800.000,00 Euro.

Derzeit bestehen keine Vermietungsschwierigkeiten und alle Wohnungen können planmäßig an unsere neuen Mitglieder übergeben werden.

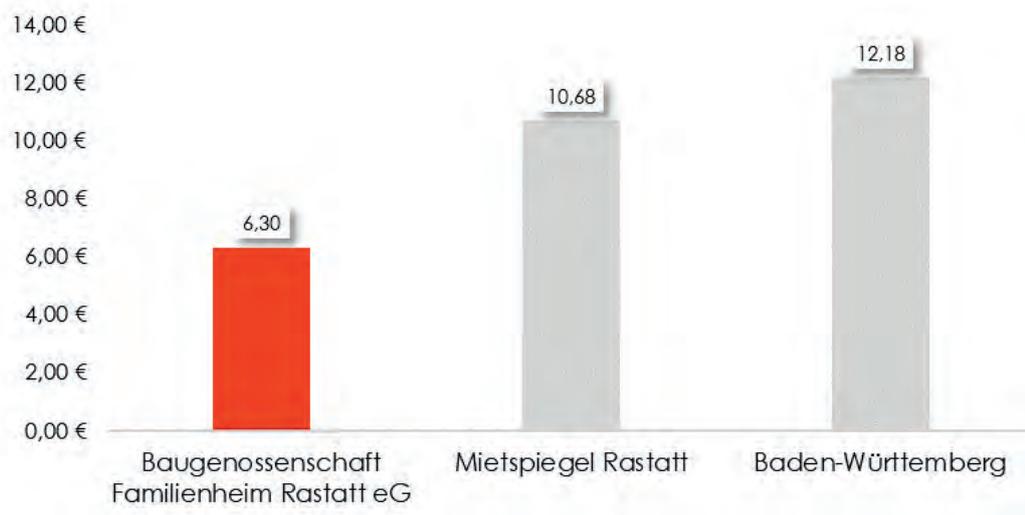
Der Mietpreis der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt hat in der Region eine dämpfende Wirkung, da im Vergleich zu anderen Anbietern die Miete weit unterhalb des Durchschnittes liegt. Im Rahmen von Wohnungswechsel orientieren wir uns an dem qualifizierten Rastatter Mietspiegel. Wir nutzen somit die derzeit hohe Wohnungsnachfrage nicht aus und bleiben unseren Prinzipien treu.

Seit 75 Jahren setzen wir uns täglich für die Idee ein, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen, passend zu jeder Lebenssituation, anzubieten – treu nach den Prinzipien unserer Genossenschaft.

Die durchschnittliche Wohnraumjahresmiete der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt lag Ende 2023 bei 6,30 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,18 Euro/m²).

Im Vergleich weist der aktuelle Mietspiegel für Rastatt eine Durchschnittsmiete von 10,68 Euro pro Quadratmeter aus und die Mietpreise für Wohnungen in Baden-Württemberg liegen aktuell bei durchschnittlich 12,18 Euro pro Quadratmeter.

Durchschnittlicher Mietpreis im Vergleich in Euro/m²

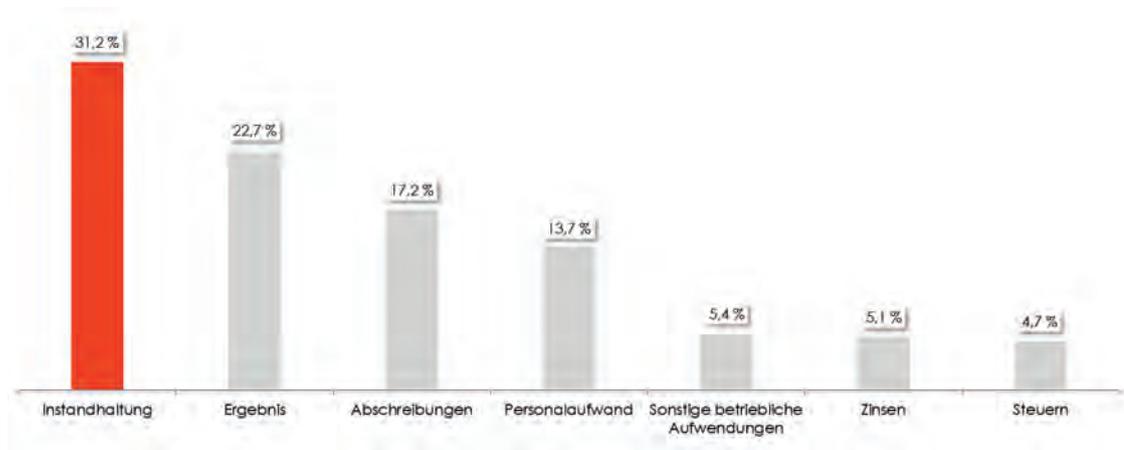


Im Geschäftsjahr 2023 wurden in 27 Wohnanlagen einvernehmliche Mieterhöhungen (§ 557 Abs. 1 BGB) vorgenommen.

Auf die Heiz- und Betriebskosten entfallen im Durchschnitt 2,16 Euro/m², so dass sich im Mittel eine monatliche Bruttomiete von 8,46 Euro/m² ergibt.

Der größte Anteil der Mieterträge wird wieder direkt in den eigenen Wohnungsbestand investiert. Um dies zu veranschaulichen ist im nachstehenden Diagramm dargestellt, wie der Mietertrag prozentual verwendet wird:

Verwendung des Mietertrages in %



Neben altersgerechten Wohnungen sind für uns familienfreundliche Außenanlagen für Kinder wichtig.



Außenanlage Mietwohnobjekt Franz-Abt-Straße 1/1, 1/2, 1/3 in Rastatt

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand blieb im Geschäftsjahr 2023 unverändert bei 868 Wohneinheiten.

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

Soziales und ökologisches Handeln sowie wirtschaftlicher Erfolg dürfen keine Gegensätze sein. Im Gegenteil: Gerade ein Unternehmen wie die Familienheim zeigt, dass eine solide wirtschaftliche Basis soziales und ökologisches Engagement ermöglicht und dieses wiederum den wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig trägt.



So konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 wiederum ein gutes Jahresergebnis erzielen.

Der Jahresüberschuss 2023 beläuft sich auf rund 1,22 Mio. Euro bei einem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von rund 2,1 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.

Die Wohnungswirtschaft steht auf Grund der politischen Vorgaben vor großen Herausforderungen, welche wir aber wie in der 75-jährigen Historie mit guten Lösungen und innovativen Wegen begegnen werden.

So müssen im Gebäudebereich die CO₂-Emissionen in Deutschland bis zum Jahr 2030 um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 gesenkt werden.

Bis 2045 müssen Wohnungsunternehmen ihren Bestand gemäß aktuellem Klimaschutzgesetz komplett klimaneutral gestalten und somit eine Treibhausgasneutralität herbeiführen.

Die Familienheim Rastatt hat eine eigene „Klima Roadmap“ entwickelt, die es uns ermöglicht, jederzeit individuelle Anpassungen vorzunehmen. Dieses Steuerungsinstrument verschafft uns einen ganzheitlichen Überblick über unsere Bestandsimmobilien. Berücksichtigt wird hierbei der energetische Zustand, die Energieeffizienzklassen und die Verbräuche der einzelnen Abrechnungsjahre.

Der Gebäudesektor beeinflusst mit einem Anteil von rund 36 % der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland unmittelbar das Klima.

Unser Wohnungsbestand emittiert im Schnitt 24,1 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr.

Hierbei bleiben die Gebäude unberücksichtigt, die nach der Portfolioanalyse zum Modernisieren aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll sind. Der durchschnittliche Wohnungsbestand in Deutschland produziert mit rund 30 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr deutlich mehr.

Unsere Neubauprojekte aus den letzten 10 Jahren emittieren durchschnittlich nur knapp 4,6 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr.



Ziele der Klimaschutzmaßnahmen teilt unsere Wohnungsbaugenossenschaft ausdrücklich. Allerdings sind die Bezahlbarkeit und der Klimaschutz beim Wohnungsbau angesichts der anstehenden wirtschaftlichen Herausforderungen zusammenzubringen.

Dies erfordert innovative Lösungen, die von allen mitgetragen werden können.

Lassen Sie uns nach vorne schauen und innovative Lösungen für eine nachhaltige Bauweise entwickeln.

Unser Fokus wird es in den nächsten Jahren sein, verstärkt die Sanierung und Dekarbonisierung des Gebäudebestandes weiter voran zu bringen und die klimaschädlichen CO₂-Emissionen kontinuierlich zu reduzieren. Große Chancen sehen wir weiterhin in der Erstellung von neuen Gebäuden in Verbindung mit Abbrüchen von alten Gebäuden, welchen den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden und eine Modernisierung unwirtschaftlich ist.

Dabei möchten wir insbesondere auf die Nutzung von regenerativen Energien u.a. auch auf das Anschließen einiger Gebäude an das vorhandene Wärmenetz der Stadtwerke Rastatt zurückgreifen.

So werden wir im kommenden Geschäftsjahr das Wohnquartier Leopoldplatz mit rund 70 Wohneinheiten an das bestehende Wärmenetz der Stadtwerke Rastatt anschließen.

Darüber hinaus beabsichtigen wir weitere Photovoltaikanlagen zu installieren, um elektrische Energie aus der Energie des Sonnenlichts zu gewinnen.

Neubauinvestitionen

Platanenstraße in Rastatt

Im Zentrum der Stadt Rastatt erstellt die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt derzeit die größte Einzelinvestition der 75-jährigen Geschichte und dies in einer sehr schwierigen und volatilen Zeit. Dennoch freuen wir uns sehr, ein derartig großes Bauprojekt mit 60 genossenschaftlichen Mietwohnungen in der Platanenstraße 3, 3/1 und 3/2 erstellen zu können.

Die Zeit erfordert es, ein gezieltes Projektmanagement mit

innovativen Ideen zu betreiben, um die horrend gestiegenen Baukosten zu steuern, ohne die Qualität und die Ansprüche an unsere Wohnungen zu vernachlässigen.

Schlechte Zeiten sind die besten Zeiten für gute innovative Ideen.

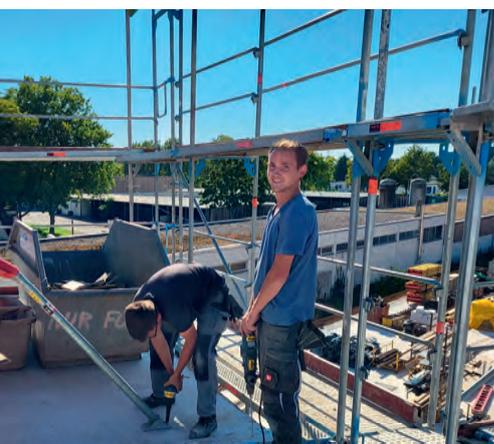
Die komplette Wohnanlage, welche in unseren Eigenbestand integriert wird, verfügt über rund 4.750 qm Wohnfläche.

Der Spatenstich erfolgte am 22. November 2022. Die Rohbauten der ersten beiden Gebäuden konnten innerhalb eines Jahres komplett errichtet werden. Der Rohbau des dritten Gebäudes wird bis Ende Juni 2024 fertig gestellt sein.

Der Rohbau der Tiefgarage mit 70 Tiefgaragenstellplätzen konnten im Berichtsjahr 2023 ungehindert abgeschlossen werden. Die große Tiefgarage verbindet alle drei Gebäude. Die komplette Betondecke der Tiefgarage und die Dächer der Wohnanlage werden begrünt.

Es ist geplant, dass die Wohnanlage ab dem 3. Quartal 2025 bezugsfertig ist und planmäßig an die zukünftigen Mitglieder der Genossenschaft übergeben werden kann.

Das neue Wohnquartier ist im KfW-Effizienzhaus-55-Standard konzipiert und wird klimaschonend durch eine zentrale Pelletsheizung erwärmt. Alle barrierefreien, hochwertig ausgestatteten Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Für den multimedialen Wohnkomfort sorgen Glasfaserkabel in den Wohnungen. Zusätzlich erhält jede Wohnung eine Videosprechanlage.







Neubau von 60 barrierefreien Wohnungen
Platanenstraße 3, 3/1 und 3/2 in Rastatt

Der Anteil der Menschen im Alter mit 65plus nimmt zu – doch die Wohnungssituation in unseren Bestandswohnungen kann selten an die sich veränderten Bedürfnisse angepasst werden. Daher ist es wichtig, dass wir weiteren barrierefreien Wohnraum für die Zukunft erschaffen.

Um weitere Neubaumaßnahmen voranbringen zu können, ist es notwendig, dass die Politik für die Bau- und Wohnungswirtschaft verlässliche Leitplanken schafft, für wirksame Förderungen sorgt und den Bürokratieabbau voranbringt.

Wir appellieren an die Politik, sich für den Wohnungsbau einzusetzen, dass wir aus der Talsohle herausfinden und Planungssicherheit erhalten.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf die Förderung der Mitglieder ausgerichtet. Im Gegensatz zu Kapitaleignern gibt es keine Mehrheitsbeteiligungen. Die Genossenschaft wird von einer breiten Basis, den Mitgliedern, getragen.

Um diese Unternehmensphilosophie für die Zukunft weiter ausbauen zu können, ist es wichtig, dass wir alle die Kräfte für die Region bündeln.

Bezahlbarer Wohnraum lässt sich nur dauerhaft sichern, wenn Bund, Länder und Kommunen gemeinsam ihre Hausaufgaben machen. Dafür sind vor allem genügend bezahlbarer Grund und Boden und eine ausreichende finanzielle und letztlich mietdämpfende Förderung notwendig.

Bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit und stellt eine Herkulesaufgabe dar.

Diese sozial-ökonomische Ausrichtung der Wohnungspolitik muss wiederhergestellt und langfristig gesichert werden. Ansonsten bleibt die Mitte der Gesellschaft beim Wohnen – der sozialen Frage unserer Zeit – auf der Strecke. Das führt zu wachsender politischer Unzufriedenheit und gesellschaftlicher Spaltung.

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 2023 wurden in diesem Bereich 8 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 207 Wohnungen, 12 Reihenhäusern und 209 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 2023 werden die Verwaltungsabrechnungen erstellt und die nach dem Wohnungseigentümergegesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen abgehalten.

Verwaltete Vermögen und Verpflichtungen

Zum 31.12.2023 betragen die treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte der Wohnungseigentums- und der Fremdverwaltungen 903.929,13 Euro.

*Verwaltung für Dritte
Carl-Benz-Straße 20 - 24
und Schillerstraße 67 in
Rastatt*



Gesamt-Bauleistungen der Genossenschaft seit 1949

Stand 31.12.2023
(ohne sonstige Einheiten)

4.251 Wohnungen in 1.589 Häusern.

	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



Unser soziales Engagement

„Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse von besonders bedürftigen Menschen in Tansania“

Auch im Berichtsjahr 2023 unterstützten wir wieder bestimmte Projekte, mit welchen die DESWOS akute Hilfe leistet.



DESWOS

Zusammen mit der DESWOS wurde das Förderprojekt „Mwanza“ in Tansania unterstützt. Tansania gehört mit den Big 5, dem Serengeti-Nationalpark, dem Kilimandscharo und den tropischen Inseln vor der Küste zu einem der Sehenswürdigkeiten dieser Erde. Leider ist dieses Land auch geprägt von tiefgreifender Armut und Chancenungleichheit. Die Corona-Pandemie hat zu enormen Einnahmeverlusten im touristischen Bereich geführt und das rasante Bevölkerungswachstum lässt viele Jugendliche ohne eine solide Berufsausbildung zurück.

Das im Jahr 2023 unterstützte Projekt soll direkt und unmittelbar die Lebensbedingungen der Ärmsten der Armen verbessern, in dem stabile Häuser gebaut, würdevolle sanitäre Einrichtungen geschaffen werden und 30 jungen Menschen die Möglichkeit gegeben wird, einen Beruf zu erlernen.



Familien verrichten ihre Notdurft in einfachen Latrinen; Mama Lucia lebt mit ihren Enkelkindern in dieser einfachen Lehmhütte; Neubau eines 48 m² großen Hauses mit einem Wohnraum, 2 Schlafzimmern und einer Küche (von links nach rechts)

Darüber hinaus hat die Baugenossenschaft unter anderem die Kindertagesstätte „Oberlin“ in Rastatt, örtliche Sportvereine im Rahmen von Jugendförderaktionen zur Unterstützung des Nachwuchses und die Seniorenhilfe Rastatt e.V. zur Unterstützung bedürftiger Seniorinnen und Senioren mit Spenden unterstützt.



Allgemeine Verwaltung und Organisation

In der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende insgesamt 10 Personen beschäftigt.



Nicole Silva do Nascimento
Empfang / Mitglieder /
Vermietung



Sabine Kraft
Sekretariat



Birgit Massjung
Finanzabteilung
Rechnungswesen



Magali Wetzel
Zahlungsverkehr



Markus Kraus
Techniker
(seit 01.08.2024)



Melanie Völkner
Kundenbetreuung
Sachbearbeitung



Gabi Klumpp
WEG und Sachbearbeitung



Erika Landsgesell
Kundenbetreuung
Sachbearbeitung



Bernd Hoffmann
Regiebetrieb



Thomas Stiller
Regiebetrieb

Der Vorstand besteht aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Vorstand.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte Frau Sabine Kraft ihr 25-jähriges Betriebsjubiläum bei der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt feiern.

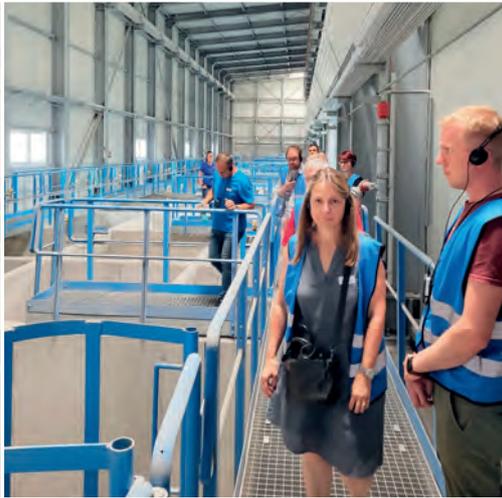
Frau Erika Landsgesell, welche im Jahr 2022 Ihren Ruhestand angetreten hatte, unterstützt seit 01.12.2023 stundenweise wieder das Team der Genossenschaft in der Mietverwaltung.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war im Berichtsjahr Gastgeber der jährlich stattfindenden Technikertagung des Siedlungswerks Baden e.V..

Den 55 Teilnehmern der Tagung hat die Baugenossenschaft ein zweitägiges, abwechslungsreiches Programm geboten, in welchem unter anderem die Besichtigung des Tunnelausbaus der Deutschen Bahn, Objektbegehungen eigener Neubauvorhaben sowie die Werksbesichtigungen von zwei produzierenden Unternehmen im Landkreis beinhaltet waren.



Impressionen der Technikertagung am 12./13.07.2023



Ein weiteres wichtiges Ereignis für die Baugenossenschaft war die Mitgliederversammlung im Oktober 2023.

Wie bereits in den Jahren zuvor fand die Versammlung wieder mit Bewirtung und anschließendem gemeinsamen Abendessen im Gemeindezentrum „Herz-Jesu“ in Rastatt statt.



In der Versammlung wurde den Mitgliedern die Neufassung der Satzung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt zur Zustimmung vorgelegt.

Die Einsicht in die Neufassung der Satzung wurde den Mitgliedern bereits mit dem Einladungsschreiben zur Versammlung ermöglicht.

Durch die Neufassung wurde nach nunmehr 16 Jahren die vorherige Satzung an die neue Mustersatzung des GdW angepasst. In der Sitzung erfolgte die einstimmige Zustimmung zur Neufassung der Satzung.

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 2022, 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 Baugenossenschaft 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 ermöglichten, die aufgezeigten Leistungen zu erbringen.

Ein besonders herzliches Wort des Dankes gilt hierbei allen langjährigen Partnern aus Handwerk, Verbänden, Geldinstituten, Kommunen 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.





Darstellung der Lage

Ertragslage

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

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	T€
ERTRAGSLAGE			
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.127,3	2.094,1	33,2
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	48,8	47,8	1,0
Kapitaldienst	-92,7	-8,1	-84,6
SUMME	2.083,4	2.133,8	-50,4
Verwaltungskosten	-807,0	-883,9	76,9
BETRIEBSERGEBNIS	1.276,4	1.249,9	26,5
Übrige Rechnungen	20,8	81,8	-61,0
JAHRESÜBERSCHUSS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	1.297,2	1.331,7	-34,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-74,3	-84,0	9,7
JAHRESÜBERSCHUSS	1.222,9	1.247,7	-24,8

Im Geschäftsjahr 2023 konnte ein Jahresüberschuss nach Steuern von rund 1,22 Mio. Euro (Vorjahr 1,25 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 33,2 TEuro erhöht.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Sachanlagen	40.527,0	86,9	37.122,3	93,7
Finanzanlagen	1,4	0,0	1,4	0,0
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.630,9	3,5	1.382,8	3,5
Wertpapiere	400,0	0,9	0,0	0,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.558,5	7,6	523,8	1,3
Übriges Umlaufvermögen	532,4	1,1	606,1	1,5
Rechnungsabgrenzungsposten	6,8	0,0	0,3	0,0
GESAMTVERMÖGEN	46.657,0	100,0	39.636,7	100,0

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Sachanlagenvermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 86,9 % (Vorjahr: 93,7 %) und wird somit weiterhin durch ein hohes Anlagevermögen geprägt.

Die planmäßigen Abschreibungen sind hierbei berücksichtigt.

Kapitalstruktur

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	24.825,4	53,2	23.625,5	59,6
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Pensionsrückstellungen	282,9	0,6	291,1	0,7
Übrige Rückstellungen	122,8	0,3	210,2	0,5
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.341,2	41,5	13.426,9	33,9
Erhaltene Anzahlungen	1.694,2	3,6	1.448,3	3,7
Übrige Verbindlichkeiten	375,9	0,8	631,6	1,6
Rechungsabgrenzungsposten	14,6	0,0	3,1	0,0
GESAMTKAPITAL	46.657,0	100,0	39.636,7	100,0

Bei der Kapitalstruktur hat sich das Eigenkapital durch das in 2023 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2022 in 2023 ausbezahlten Dividende erhöht.

Die Eigenkapitalquote verminderte sich auf 53,2 % (Vorjahr: 59,6 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen und erhöhten sich im Jahr 2023 auf rund 19,3 Mio. Euro (Vorjahr: 13,4 Mio. Euro).

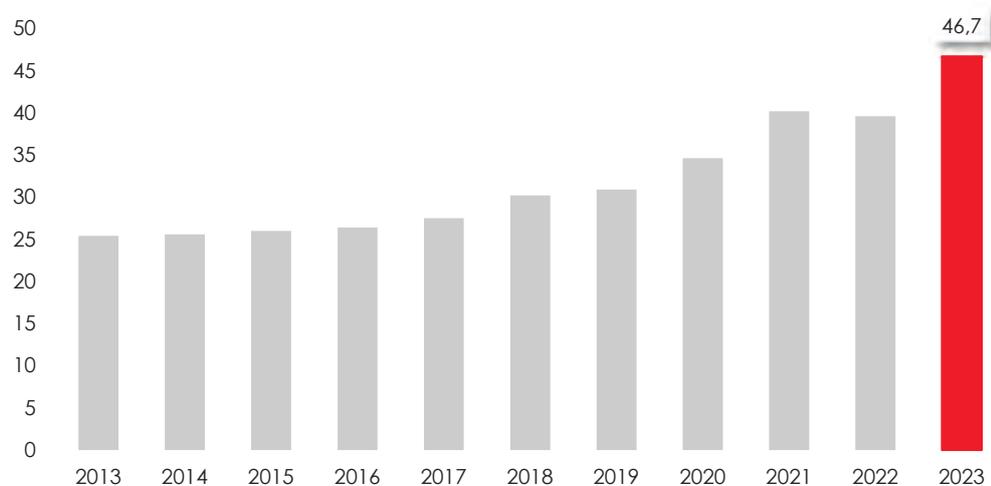
Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen.

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

Die Bilanzsumme im Berichtsjahr erhöht sich aufgrund der Neubauminvestitionen auf rund 46,7 Mio. Euro.

Bilanzsumme

in Mio.Euro



Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt (in Tausend Euro):

	2023	2022
	T€	T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.067,0	2.257,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.252,4	-2.497,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.051,1	-1.437,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.865,7	-1.676,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	523,8	2.200,7
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	3.389,5	523,8

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 2023 geordnet und entwickelte sich planmäßig.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von rund 1,7 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.

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 wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen

			2023	2022
Jahresüberschuss		T€	1.222,90	1.247,70
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		T€	6.297,80	5.887,70
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	53,20	59,60
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (+Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	6,24	5,80
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,30	0,50
Instandhaltungen/m ² p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	26,91	22,68
Verwaltungskosten/m ² p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	13,05	14,29
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	4,90	5,30
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,20	3,50
Fremdkapitalzins /m ² p.m.	= $\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierung und Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,39	0,21
Mietwert	= $\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$		7,00	7,70

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

Keiner der Werte weist auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung hin.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war jederzeit geordnet.

Prognosebericht

Die Genossenschaft wird sich auch künftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes beschränken und weiterhin in die Instandhaltung sowie Instandsetzung des Wohnungsbestandes investieren und optimieren. Die Investitionen in den Wohnungsbestand werden zukunftsorientiert fortgeführt.

Da sich die Geschäftstätigkeit auf die Vermietung des in gutem Zustand befindlichen Wohnungsbestandes konzentrieren wird, sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die einen erwähnenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Die deutsche Wirtschaft wird auch im laufenden Jahr 2024 von den Auswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine sowie den Unruhen im Nahen Osten beeinflusst.

Die Rahmenbedingungen, die uns seitens des Gesetzgebers auferlegt werden, wird unser Handeln weiter beeinflussen.

Unsere Finanzplanung für das Jahr 2024 geht von einer steigenden Bilanzsumme aus. Die Eigenkapitalquote wird sich hierbei im kommenden Geschäftsjahr infolge der Fremdkapitalaufnahme für die Neubaumaßnahme Platanenstraße in Rastatt weiter verringern.

Mit Hilfe einer 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanung prognostiziert der Vorstand für die kommenden Jahre eine weitere gute Entwicklung der Genossenschaft. Für das kommende Jahr 2024 ist ein Jahresüberschuss von rund 1,4 Mio. Euro zu erwarten. Ferner sind für das kommende Geschäftsjahr Instandhaltungsinvestitionen in Höhe von 1,3 Mio. Euro für den Eigenbestand vorgesehen. Hierbei wird zukünftig das Thema Nachhaltigkeit vermehrt in den strategischen Fokus rücken.

Chancen- und Risikobericht

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen, die wir mit Zuversicht angehen werden.

Die Finanzierung des Eigenheims wird für viele Menschen infolge des Zinsniveaus und den hohen Baukosten zukünftig schwieriger werden und somit wird die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiter steigen.

Der Fachkräftemangel in Deutschland wird sich in den nächsten Jahren in vielen Bereichen weiter verschärfen. Die bevorstehende Pensionierung der Babyboomer-Generation und die demografische Entwicklung wird dies weiter negativ beeinflussen.

Es wird erwartet, dass in den nächsten Jahren viele erfahrene Arbeitskräfte in den Ruhestand gehen, während die Anzahl der jungen Fachkräfte sinkt.

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten.

Durch unsere Einkaufsstrategien im Rahmen der Energiebeschaffung und der Streuung der Energieträger, können wir die Risiken einer unkontrollierten Preisentwicklung minimieren.

Mit einer weiteren umsichtigen Unternehmenspolitik, die sich in der 10-Jahresplanung widerspiegelt, entwickelt sich die Liquidität und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft weiterhin positiv.

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsberechnungen berücksichtigt.

Aufgrund der derzeitigen Fremdkapitalkosten wird zukünftig angestrebt, Investitionsmaßnahmen im Neubau mit möglichst viel Eigenmittel zu realisieren. Darüber hinaus wird bei geplanten Projekten geprüft, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich auch unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswerten Leerstände oder Mietausfälle zu erwarten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt ungebrochen. Noch immer verharren die Bewerberzahlen auf hohem Niveau.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihre Neubauplanungen zukunftsorientiert voranbringen und hierbei die weitere Entwicklung berücksichtigen.

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.

Mietwohnhaus
Biblisweg 8 und 10
in Rastatt



Bericht des Aufsichtsrates

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2023 positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2023 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 2024 durchgeführt worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben, wie aus dem zusammenfassenden Ergebnis des Prüfungsberichts vom 02.08.2024 zu entnehmen ist. Es sind keine besonderen Erledigungsnachweise erforderlich.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2023, sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2023 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 wohnungswirtschaftliches Unternehmen gestellt und sich für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Rastatt, im August 2024

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Michael Schulz, OB a.D.



Meine Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG endet am Schluss der Mitgliederversammlung am 16.10.2024.

Ich habe dann seit meiner erstmaligen Bestellung am 25.11.1997 annähernd 27 Jahre dem Aufsichtsrat angehört; die letzten 3 Jahre war ich Vorsitzender des Gremiums.

Meine Amtszeit endet, weil ich die in der Satzung unserer Baugenossenschaft vorgesehene Altersgrenze erreicht habe.

Ich bin froh und dankbar, dass ich gemeinsam mit den jeweiligen Vorständen und den gegenwärtigen und früheren Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrats einen bescheidenen Beitrag dazu leisten konnte, dass die Entwicklung unserer Baugenossenschaft überaus erfolgreich verlaufen ist, und die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG als bedeutendes Wohnungsunternehmen in unserer Region wahrgenommen wird.

Welch große Wertschätzung unsere Genossenschaft in der Öffentlichkeit erfährt, wurde deutlich bei der Matinee zum 75-jährigen Jubiläum der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 8. März 2024 in der Reithalle Rastatt. Wir durften eine Vielzahl von Gästen begrüßen und willkommen heißen, an der Spitze die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, Frau Nicole Razavi.

Für mich war diese Veranstaltung einer der Höhepunkte meiner langjährigen Tätigkeit für unsere Genossenschaft. Den Herren des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diese Veranstaltung hervorragend organisiert und durchgeführt haben, möchte ich an dieser Stelle ein großes Lob aussprechen und herzlich Dankeschön sagen.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft ist nicht zuletzt so positiv verlaufen, weil alle Beteiligten – Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – immer an einem Strang gezogen haben und stets gut und vertrauensvoll zusammengearbeitet haben. Dafür möchte ich mich hier und heute herzlich bedanken.

Nicht zuletzt möchte ich mich bei den Mitgliedern unserer Genossenschaft bedanken, die mir immer wieder das Vertrauen ausgesprochen haben und mich wiederholt in meinem Amt als Aufsichtsrat bestätigt haben.

Nach den Erfahrungen, die ich in den knapp 27 Jahren meiner Tätigkeit als Aufsichtsrat gemacht habe, bin ich zuversichtlich, dass die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG weiterhin eine gute Entwicklung nehmen wird und auch in Zukunft ihrer Aufgabe gerecht werden wird, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen und Altersschichten der Bevölkerung zu schaffen.

Dazu ein herzliches „Glück auf“

Michael Schulz
Oberbürgermeister a.D.



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT OG



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	279,00		1.399,00
		279,00	1.399,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	33.477.762,80		34.297.609,80
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	530.263,71		553.231,71
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01		41.783,01
4. Technische Anlagen	276.573,00		96.090,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.182,00		53.993,00
6. Anlagen im Bau	6.160.201,37		2.078.233,62
		40.526.765,89	37.120.941,14
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.400,00		1.400,00
		1.400,00	1.400,00
Anlagevermögen insgesamt		40.528.444,89	37.123.740,14
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,53		1,53
2. Unfertige Leistungen	1.630.935,17		1.382.820,60
3. Andere Vorräte	71.890,62		127.421,16
		1.702.827,32	1.510.243,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	48.848,05		41.927,50
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.547,39		3.758,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	410.087,29		432.913,42
davon aus Steuern: EURO 162.702,60 (Vorjahr EURO 134.186,84)		460.482,73	478.599,37
III. Wertpapiere	400.000,00		0,00
		400.000,00	0,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.389.507,93		523.829,91
2. Bausparguthaben	168.967,62		0,00
		3.558.475,55	523.829,91
Umlaufvermögen insgesamt		6.121.785,60	2.512.672,57
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.759,62		301,27
		6.759,62	301,27
BILANZSUMME		46.656.990,11	39.636.713,98

Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.708,02		33.501,44
2. der verbleibenden Mitglieder	1.074.410,29		1.062.334,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	EURO 2.841,69	1.113.118,31	1.095.835,96
(Vorjahr	EURO 1.724,04)		
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.587.766,22		2.465.466,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 122.300,00		
(Vorjahr	EURO 124.800,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	16.558.894,72		15.500.547,62
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 1.058.347,10		
(Vorjahr	EURO 1.082.627,74)		
3. Andere Ergebnismrücklagen	4.523.405,71		4.523.405,71
		23.670.066,65	22.489.419,55
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.222.892,07		1.247.719,98
Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.180.647,10		1.207.427,74
		42.244,97	40.292,24
Eigenkapital insgesamt		24.825.429,93	23.625.547,75
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	282.864,00		291.066,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		85.747,99
3. Sonstige Rückstellungen	122.800,00		124.500,00
		405.664,00	501.313,99
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.341.236,70		13.426.862,01
2. Erhaltene Anzahlungen	1.694.149,91		1.448.318,94
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.303,49		30.215,31
davon aus Kautionen:	EURO 27.413,73		
(Vorjahr	EURO 27.283,07)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.499,80		571.972,85
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern:	EURO 7.189,74	28.130,22	29.435,03
(Vorjahr	EURO 8.055,28)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	EURO 0,00		
(Vorjahr	EURO 492,02)		
		21.411.320,12	15.506.804,14
D. RECHNUNGSABRENZUNGSPOSTEN		14.576,06	3.048,10
BILANZSUMME		46.656.990,11	39.636.713,98

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.297.756,89		5.887.733,65
b) aus Betreuungstätigkeit	40.857,16		40.007,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.586,47		22.510,57
		6.366.200,52	5.950.251,78
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		248.114,57	47.116,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.567,29	84.015,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.117.727,94	2.627.315,40
Rohergebnis		3.518.154,44	3.454.068,32
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	572.257,86		572.929,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für die Altersversorgung	EURO 14.990,72		
(Vorjahr)	EURO 41.040,60)		
	119.472,73		151.220,59
		691.730,59	724.150,46
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		880.079,11	824.231,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		241.171,09	274.861,47
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		47,00	47,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.516,73	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		273.160,92	143.788,09
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		74.309,57	83.979,15
Ergebnis nach Steuern		1.390.266,89	1.403.104,23
12. Sonstige Steuern		167.374,82	155.384,25
Jahresüberschuss		1.222.892,07	1.247.719,98
13. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		1.180.647,10	1.207.427,74
BILANZGEWINN		42.244,97	40.292,24

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 neun 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).

Die **Wertpapiere** sind mit dem Nennwert ausgewiesen.

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 1,82 %. 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€ 1.631 (Vorjahr T€ 1.383) 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: 158.377,04 € (Vorjahr: 201.743,38 €) 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€ 1,6.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstände T€ 30,5 (Vorjahr: T€ 33,5), Rückstellung für Abrechnungsverpflichtung T€ 44,0 (Vorjahr: T€ 42,0), Rückstellung für Prüfungskosten T€ 18,0 (Vorjahr: T€ 18,0), Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 3,0).

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	Euro	Restlaufzeit		gesichert Euro	
			unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.341.236,70	767.987,88	3.935.587,74	14.637.661,08	19.341.236,70	GPR*
Vorjahr	13.426.862,01	586.998,63	2.326.792,81	10.513.070,57	13.426.862,01	
Erhaltene Anzahlungen	1.694.149,91	1.694.149,91				
Vorjahr	1.448.318,94	1.448.318,94				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.303,49	31.303,49				
Vorjahr	30.215,31	30.215,31				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.499,80	316.499,80				
Vorjahr	571.972,85	571.972,85				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.130,22	28.130,22				
Vorjahr	29.435,03	29.435,03				
Gesamtbetrag	21.411.320,12	2.838.071,30	3.935.587,74	14.637.661,08	19.341.236,70	
Vorjahr	15.506.804,14	2.666.940,76	2.326.792,81	10.513.070,57	13.426.862,01	

* Grundpfandrechte

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 4,9 (Vorjahr: T€ 4,8) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen, Aufwendungen von Rechnungszinsänderungen T€ -0,8 (Vorjahr: T€ 1,9), Bürgschaftsgebühren von T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 1,3) sowie Bereitstellungsgebühren T€ 115,7 (Vorjahr: T€ 0,0) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.397
Zugang 2023	64
Abgang 2023	85
Ende des Geschäftsjahres	1.376

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 12,1 erhöht.

Die Haftsumme beträgt T€ 1.076,4 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 12,4 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
Prüfungsausschuss:	Veronika Laukart
Stellvertretender Schriftführer und Prüfungsausschuss:	Axel Grässle (seit 12.10.2023)

Mitglieder des Vorstandes

geschäftsführender Vorstand: Marco Haungs

nebenamtlicher Vorstand: Prof. Dr. Rupert Felder

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2023 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€ 6.600. 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€ 1.222,9 ab. Gemäß § 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 123,3 in die gesetzliche Rücklage und T€ 1.058,3 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2023 vor:

4,0 % Dividende aus Euro 1.056.124,52 **Euro 42.244,97**

Rastatt, den 19.07.2024

Der Vorstand

Haungs

Prof. Dr. Felder

Ehrungen

Folgende Mitglieder können im Jahr 2023 auf eine 70-, 60- 50-, oder 25-jährige Mitgliedschaft zurückblicken:

70 Jahre

Wilhelm Guhl
Heinz Speck

60 Jahre

Volksbank pur
Erwin Osbeck
Stadtverwaltung Gernsbach

50 Jahre

Günter Bank
Henryk Knedler
Werner Rudolf
Gerda Sedlak

25 Jahre

Anna Beshans
Katharina Daines
Alexander Daines
Dorina Holz
Nikolaus Holz
IBW Ing. Büro Wieland
Angelika Fritsch
Irma Krieger
Edith Merklinger
Bodo Radke
Hildegard Ramolla
Friedbert Rath
Lydia Schulz
Alexander Schulz

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



BÄUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Wir gedenken

aller im Jahr 2023 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-Illingen
www.duerschnabel.com

Bilder:

STEPHAN KAMINSKI FOTOGRAFIE GMBH
compusign.grafisches_büro

Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG

Friedrich-Ebert-Straße 34b
76437 Rastatt

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

Imagefilm: www.familienheim-rastatt.de

Öffnungszeiten

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

