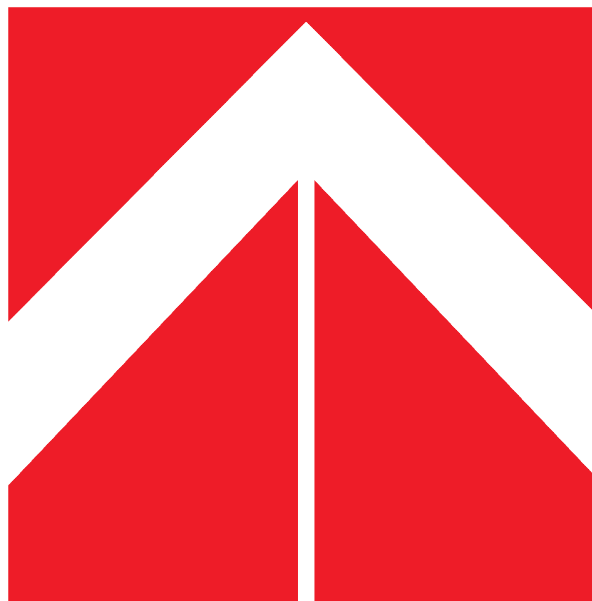


Geschäftsbericht 2017



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Geschäftsbericht 2017



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Vorgelegt der 66. ordentlichen Mitgliederversammlung
am 11. Oktober 2018 in Rastatt

Wir gedenken in aufrichtiger
Trauer und Dankbarkeit
aller im Jahre 2017 verstorbenen
Mitglieder und Geschäftsfreunde.



EHRE IHREM ANDENKEN

**Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG**

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Thomas Burkhard	Geschäftsführer	Sinzheim
Marco Haungs (ab 01.01.2018)	Vorstand	Bühl-Weitenung

Aufsichtsrat

Werner Happold Vorsitzender	Bürgermeister a.D.	Ötigheim*
Michael Schulz stellv. Vorsitzender	Oberbürgermeister a.D.	Gaggenau*
Dr. Rupert Felder	Rechtsanwalt	Gernsbach
Thomas Raub	Abt. Direktor a.D.	Kuppenheim
Brigitta Lenhard Schriftführerin	Geschäftsführerin	Rastatt

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Prüfungsausschuss und Kassenprüfung	Thomas Raub und Dr. Rupert Felder
--	-----------------------------------

Die mit * gekennzeichneten Aufsichtsratsmitglieder scheiden
2018 satzungsgemäß aus.

Die Wiederwahlen der Herren Werner Happold und Michael Schulz
sind satzungsgemäß zulässig.

Wichtiges auf einen Blick

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 31.12.2016

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 Südhardt eG, Durmersheim Volksbank Baden-Baden*Rastatt eG Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt e.V.

Kennzahlen

	2013 TEUR	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR
Bilanzsumme	25.366	25.560	25.983	26.390	27.451
Sachanlagen	20.983	22.489	23.718	23.051	23.578
Umlaufvermögen	4.152	2.852	2.051	3.115	3.630
davon Flüssige Mittel u. Wertpapiere	2.803	1.454	626	1.724	2.317
Eigenkapital	14.144	14.738	15.638	16.497	17.769
Rückstellungen	386	372	381	383	424
Verbindlichkeiten	10.832	10.446	9.959	9.505	9.253
davon gegenüber Kreditinstituten	9.130	9.028	8.509	8.056	7.757
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	4.190	4.485	4.566	4.653	4.726
aus Verkauf von Grundstücken	730	0	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	161	160	170	168	169
aus anderen Lieferungen und Leistungen	25	21	21	16	22
Instandhaltungsaufwand	963	1.227	991	1.190	755
Personalaufwand	672	707	689	684	677
Abschreibungen	521	667	673	676	673
Jahresüberschuss	870	650	952	893	1.332
Anzahl der Mitglieder	1.594	1.577	1.543	1.525	1.519
Geschäftsguthaben	1.094	1.079	1.068	1.076	1.076
Cashflow	1.388	1.278	1.637	1.751	2.333

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft führt die Firma Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG. Sie hat ihren Sitz in Rastatt und ist im Genossenschaftsregister Mannheim unter der Register Nr. 520021 eingetragen.

Das Hauptgeschäftsfeld bzw. das Kerngeschäftsfeld unserer Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Die Bestandsimmobilien befinden sich an den Standorten Rastatt, Gaggenau, Gernsbach und Durmersheim.

Zum 31.12.2017 beträgt der eigene Wohnungsbestand 743 Wohnungen davon eine Gewerbeeinheit und 602 Garagen und Stellplätze.

Die Fremdverwaltung umfasst 45 Wohnungseigentümergemeinschaften und 2 Mietwohnanlagen mit insgesamt 848 Wohnungen.

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2017 haben bei der Genossenschaft 1.519 Genossenschaftsmitglieder insgesamt 4.489 Geschäftsanteile gezeichnet.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Nur die Wohnung kann das menschliche Bedürfnis nach Schutz, Rückzug und Entfaltung im privaten Raum erfüllen.

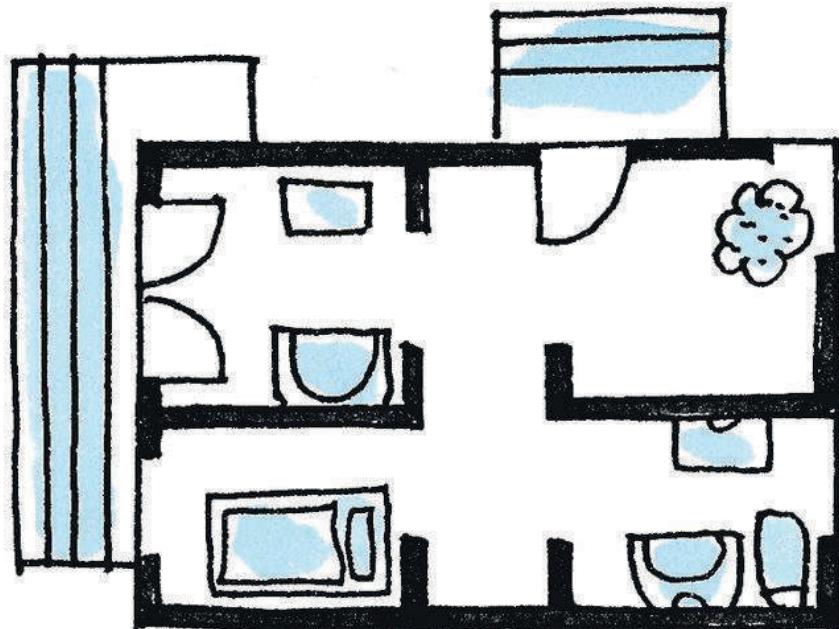
Umso schwerwiegender ist der Wohnraummangel, insbesondere der Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Der sichtbarste, existenzielle Mangel an adäquatem Wohnraum ist die Wohnungslosigkeit.

Der Zugang zu Wohnraum ist dem Marktgeschehen (Wohnungsmarkt) unterworfen.

Wohnen ist aber vor allem ein elementares Bedürfnis, das auch gerade für die Menschen sicherzustellen gilt, die nicht über ausreichende Leistungsfähigkeit und Kaufkraft verfügen.

Sozialer Wohnungsbau und aktive Wohnungspolitik müssen daher wieder ein gesamtgesellschaftliches Anliegen werden.



B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erfreute sich im Jahr 2017 einer stark aufwärts gerichteten konjunkturellen Entwicklung und verzeichnete damit das 8. Jahr in Folge mit positiven Wachstumsraten.

Das makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, stimulierte das Wirtschaftsgeschehen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 2,2 % höher, als im Vorjahr.

Die in überdurchschnittlichem Maße exportorientierte baden-württembergische Wirtschaft konnte im vergangenen Jahr stark von der konjunkturellen Erholung der europäischen Nachbarländer und einer damit einhergehenden Belebung der Auslandsnachfrage profitieren.

Auch aus Nicht-EU-Ländern, wie der Schweiz, den USA und China wurde eine höhere Nachfrage verzeichnet.

Der durch die anhaltende Brexit-Unsicherheit ausgelöste starke Rückgang des Handels mit dem Vereinigten Königreich konnte so überkompensiert werden.

Der vitale Außenhandel regt insbesondere das verarbeitende Gewerbe an.

Das Baugewerbe prosperierte angesichts der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum, der anziehenden öffentlichen Infrastrukturinvestitionen sowie des durch vermehrte unternehmerische Ausrüstungsinvestitionen verstärkten Gewerbebaus.

Neben der guten Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft trugen insbesondere die privaten Konsumausgaben zur Beschleunigung der Binnenkonjunktur bei.

Der Konsum wurde angetrieben durch die im historischen Vergleich hervorragenden Einkommenssituationen.

Allerdings muss der Durchschnittshaushalt knapp 1/3 seines Budgets für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung) verwenden.

Dennoch ist festzuhalten, dass die Netto-Kaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind.

Für das Jahr 2018 wird für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, aufgrund der weitersteigenden Kapazitätsauslastungen, mit einer Inflationsrate von 1,9 % gerechnet.

Die europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt.

Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um 9 Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen.

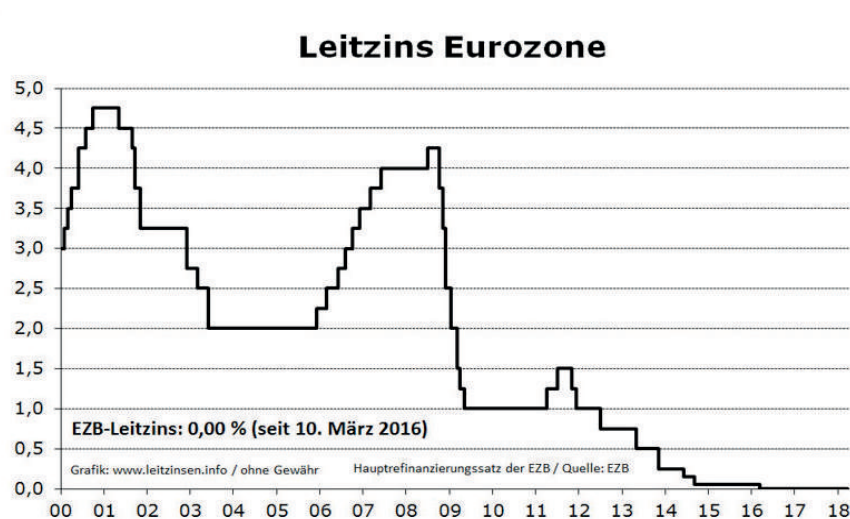
Allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro.

Den Leitzins von zurzeit 0,00 % will die EZB erst dann aufheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein.

Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Die Zinsen für 10-jährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht. Seit dem ergab sich ein leichter Zinsanstieg.

Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.



Quelle: www.leitzinsen.de

Beschäftigungsentwicklung

Angesichts des dynamischen Wirtschaftsgeschehens stiegen die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern auf hohem Niveau weiter an.

Gleichzeitig ging, trotz des vermehrten Zugangs von Flüchtlingen in die offizielle Arbeitslosenstatistik, die Arbeitslosigkeit weiter zurück.

Der Bundesagentur für Arbeit zu Folge lag die Arbeitslosenquote im Durchschnitt bei 5,7 % und damit um 0,4 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres.

In Baden-Württemberg waren im Dezember 2017 mit 195.975 Arbeitslosen – dem niedrigsten Wert seit 1991 – fast 20.000 Personen bzw. 9,2 % weniger Menschen arbeitslos gemeldet, als vor einem Jahr.

Bei dieser Entwicklung blieb die Nachfrage der Wirtschaft mit derzeit fast 100.000 offenen Stellen ungebrochen.

Von der guten Arbeitsmarktentwicklung haben im Vergleich zum Vorjahr alle Personengruppen profitiert.

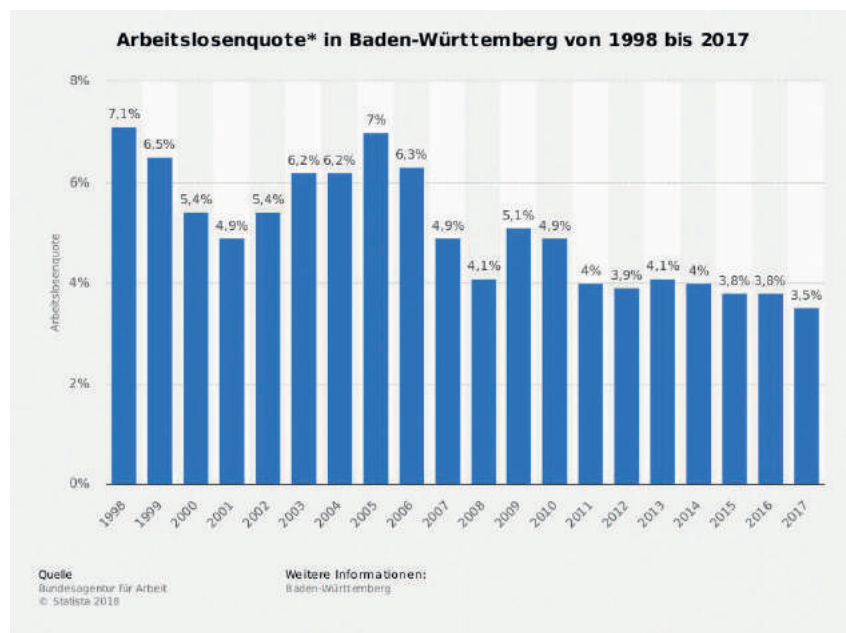
Vor allem Jugendliche unter 25 Jahren konnten, dank der hohen Einstellungsbereitschaft der Wirtschaft, häufiger einen neuen Arbeitsplatz finden.

Im Verlauf des vergangenen Jahres hat sich die Zahl der arbeitslosen Jugendlichen um 2.269 auf jetzt 16.207 verringert.

Die Jugendarbeitslosenquote von 2,3 % in Baden-Württemberg zählt zu den niedrigsten im Bundesgebiet.

Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute, der Bundesbank und der Bundesregierung für das Jahr 2018 wurden in den vergangenen Monaten immer weiter nach oben korrigiert und lassen auch für den Arbeitsmarkt positive Entwicklungen erwarten.

Angesichts des sehr guten konjunkturellen Umfeldes kann man für das kommende Jahr einen Rückgang der Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von 10.000 Personen und gleichzeitig einen Beschäftigungsanstieg um etwa 90.000 Personen im Land erwarten.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

In Baden-Württemberg herrschten wie im Vorjahr auch 2017 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen).

Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %).

Inwieweit diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017, bezogen auf den umbauten Raum, gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat.

Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 Einwohnern abermals einen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner).

Für 2017 liegen noch keine Zahlen vor.

Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung, durch Wegzüge in andere Bundesländer, im Saldo um 3.100 Personen verminderte.

Bedingt durch den Bevölkerungsanstieg, die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie aus dem Ausland und den Trend zu kleineren Haushalten (1- und 2-Personen-Haushalte), ist die Wohnungsnachfrage in Baden-Württemberg in den letzten Jahren deutlich angestiegen.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht davon aus, dass die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Millionen Haushalte anwachsen (+ 4,7 %) und erst nach 2040 die Zahl der Haushalte zurückgehen wird.

Baden-Württemberg ist als wirtschaftsstarkes Bundesland in besonderem Maß auf eine Erweiterung des Wohnungsangebotes angewiesen, um diese starke Position als Wirtschaftsstandort auch zukünftig erhalten zu können.

In Folge der verstärkten Wohnraumknappheit wird Wohnen angesichts eines anhaltenden Fachkräftebedarfs zu einem immer wichtigeren Standortfaktor.

Je schwerer sich die Wohnraumsuche gestaltet, desto schwerer wird in engen Wohnungsmärkten für Unternehmen die Fachkräftegewinnung von außen.



II. Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist in Rastatt und Gaggenau unverändert hoch.

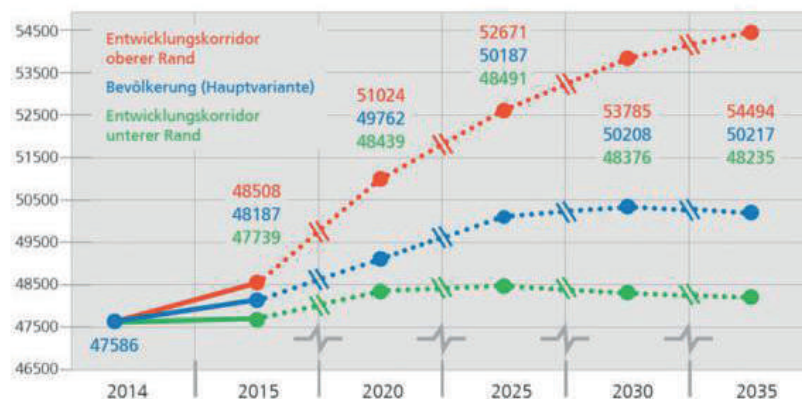
Dass wir auf dem richtigen Weg sind, zeigt die gute Entwicklung der letzten Jahre.

Durch die hohen Investitionen der vergangenen Jahre in den Bestand und des damit guten Allgemeinzustandes unserer Liegenschaften, sind die Wohnungen stark nachgefragt, sodass auch zukünftig keine strukturellen Leerstände zu erwarten sind.

Aktuell ist Bauen das große Thema in Rastatt. In den letzten 4 Jahren sind in Rastatt 1.300 Wohneinheiten auf den Weg gebracht worden.

Weitere 300 Wohneinheiten befinden sich aktiv im Planungsprozess.

Bevölkerungsprognose bis 2035



Quelle: www.rastatt.de

Mit aktuell 48.590 Einwohnern ist Rastatt neben Gaggenau die größte Stadt im Landkreis Rastatt.

In einer durch die *Prognos AG* erstellten Studie im Rahmen der Wohnraumallianz wurden 5 verschiedene Wohnungsmarkttypen in Baden-Württemberg auf Basis einer Differenzierung der Arbeitsplatzdichte sowie Wohnraumversorgung in den regionalen Wohnungsmärkten identifiziert.

Typisierung der regionalen Wohnungsmärkte

	N	Kreise	Bevölkerung in Mio. (Zuwachs 2011-2015)	Haushalte in Mio. (Zuwachs 2011-2015)	Wohnraumversorgung (Wg. / 1.000 WHH)	Wohnungsbaulücke (Anteil an BW)	SV-Beschäftigte (Zuwachs 2011-2015)	Arbeitsplatzdichte (SVB/ 1.000)
TYP A	9	Stadtkreise Stuttgart, Baden-Baden ⁵² , Heilbronn, Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim, Pforzheim, Freiburg, Ulm	2,2 (5,3 %)	1,02 (6,2 %)	1.010	37.500 (43 %)	1,19 (8,3 %)	581
TYP B	10	Hohenlohekreis, Bodenseekreis, Ortenaukreis, Rastatt, Heilbronn, Reutlingen, Böblingen, Ravensburg, Esslingen, Ludwigsburg	3,3 (3,5 %)	1,47 (4,7 %)	1.058	22.000 (25 %)	1,30 (9,9 %)	394
TYP C	8	Rhein-Neckar-Kreis, Lörrach, Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen, Karlsruhe, Konstanz, Rems-Murr-Kreis, Tübingen	2,5 (3,5 %)	1,14 (4,3 %)	1.056	16.300 (19 %)	0,81 (10,1 %)	320
TYP D	9	Freudenstadt, Rottweil, Main-Tauber-Kreis, Biberach, Tuttlingen, Heidenheim, Ostalbkreis, Schwäbisch Hall, Schwarzwald-Baar-Kreis	1,6 (2,3 %)	0,68 (3,3 %)	1.086	4.200 (5 %)	0,61 (7,9 %)	394
TYP E	8	Calw, Neckar-Odenwald-Kreis, Zollernalbkreis, Waldshut, Enzkreis, Alb-Donau-Kreis, Göppingen, Sigmaringen	1,4 (2,3 %)	0,62 (3,5 %)	1.080	7.000 (8 %)	0,44 (6,3 %)	310
gesamt	44	Baden-Württemberg	10,88 (3,5 %)	4,92 (4,6 %)	1.054	88.000 (100 %)	4,36 Mio. (8,9 %)	401
	35	Nur Landkreise	8,8 (3,1 %)	3,90 (4,2 %)	1.066	49.500 (57 %)	3,17 Mio. (9,0 %)	359

Quelle: Prognos 2017; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017

Unter den 10 Landkreisen mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt (1.058 Wohnungen je 1.000 Haushalte), mit sehr starkem Arbeitsmarkt bzw. hoher Arbeitsplatzdichte (394 Sozialversicherungsbeschäftigte je 1.000 Einwohner), gehört unter anderem auch der Landkreis Rastatt.

Bei diesen Wohnungsmärkten des Typs B (u.a. Böblingen, Rastatt, Ravensburg) handelt es sich oftmals um Umlandkreise von Ballungszentren bzw. Großstädten sowie ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen.

Diese Wohnungsmärkte des Typs B waren 2011 bis 2015 von einem überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage (+ 4,7 %) sowie einer überdurchschnittlichen Beschäftigungsentwicklung (+ 9,9 %) gekennzeichnet.

Die Wirtschaftsregion Mittelbaden ist ein wesentlicher Teil und wichtiger Partner der Technologieregion Karlsruhe, der inzwischen 10 Städte (darunter Baden-Baden, Rastatt, Bühl und Gaggenau), vier Landkreise (unter anderem Rastatt) und der Regionalverband Mittelrhein angehören.

Als eine der führenden Wirtschafts- und Innovationsregionen in Europa vereint die Region eine Mischung aus internationalen Konzernen, Wissenschaftseinrichtungen mit globaler Bedeutung, mittelständischen Unternehmen und Start-ups.

Hinzu kommt ein ausgewogener Branchenmix mit einem hohen Anteil an Zukunftstechnologien.

In besonderer Weise verbinden sich Wirtschaft, Spitzenforschung und Wissenschaft mit Kultur und Lebensart.

Eine wunderbare Naturlandschaft mit vielen Sonnenstunden verleiht dieser Region einen hohen Freizeitwert.

Forschungseinrichtungen von Weltruf und innovative Unternehmen, hochkarätige Kultureinrichtungen und optimale Verkehrsanbindungen machen sie zu einem Standort, an dem es sich bestens investieren, wohnen, arbeiten und leben lässt.

Die Region ist mit einem hohen Fachkräftebedarf in besonderem Maß auf eine Erweiterung des Wohnungsangebotes angewiesen, um diese starke Position als Wirtschaftsstandort auch zukünftig erhalten zu können.

Insofern ist das Ziel der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags, den Wohnungsbestand wirtschaftlich sinnvoll zu modernisieren sowie durch Neubauten und den Ankauf von Mietwohnobjekten, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

Bautätigkeit

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 284.800 Wohnungen fertiggestellt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das 2,6 % oder 7.100 fertiggestellte Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Trotz des Rückgangs der Baugenehmigungen im Jahr 2017 um 7,3 % gegenüber dem Vorjahr, war die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 347.900 Wohnungen weiterhin deutlich höher als die Zahl der Fertigstellungen.

Durch die hohe Zahl der Baufertigstellungen konnte der Umsatz des Bauhauptgewerbes 2017 gegenüber 2016 um 8,5 % auf 76,9 Milliarden Euro gesteigert werden.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG hat im Berichtsjahr 2017 mit der Errichtung von 9 Mietwohnungen auf dem Areal Königsberger Straße 11 in Rastatt begonnen.

Die Fertigstellung des Mietwohnhauses mit 9 Wohnungen und 11 Tiefgaragenstellplätzen mit 765 qm Wohnfläche ist für Juli 2018 geplant.



III. Wirtschaftliche Lage

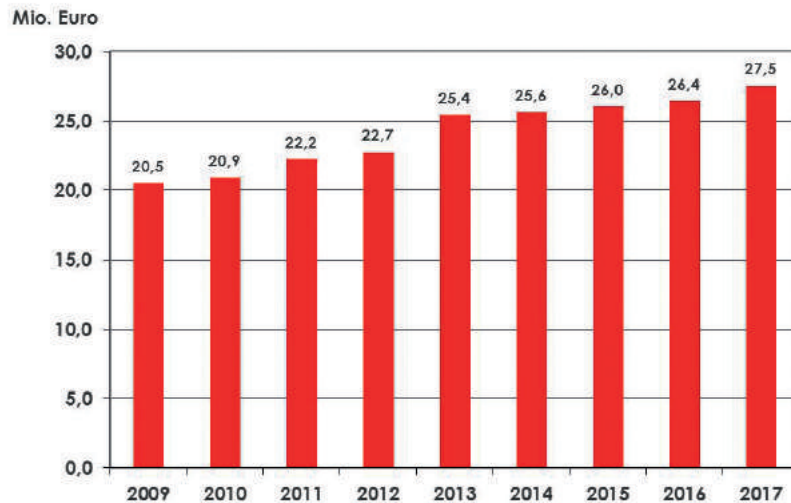
1. Vermögenslage

Stand und Entwicklung der Vermögenslage ergeben sich (in Tausend Euro) wie folgt:

<u>Vermögenswerte</u>	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2017</u>	
	TEuro	v.H.	TEuro	v.H.
<u>Anlagevermögen</u>	23.274,3	88,2	23.816,2	86,8
<u>Umlaufvermögen</u>				
Verkaufsgrundstücke	0,1	0,0	0,1	0,0
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.122,0	4,3	1.135,5	4,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	269,0	1,0	178,0	0,7
Liquide Mittel und Bausparguthaben	1.723,9	6,5	2.316,8	8,4
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	0,6	0,0	4,4	0,0
	<u>26.389,9</u>	<u>100,0</u>	<u>27.451,0</u>	<u>100,0</u>
<u>Fremdkapital</u>				
Rückstellungen	383,1	1,5	423,9	1,5
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	8.056,5	30,5	7.757,1	28,3
Andere Verbindlichkeiten/ Erhaltene Anzahlungen	1.448,2	5,5	1.496,0	5,5
Rechnungsabgrenzung	4,8	0,0	5,2	0,0
	<u>9.892,6</u>	<u>37,5</u>	<u>9.682,2</u>	<u>35,3</u>
<u>Eigenkapital</u>	<u>16.497,3</u>	<u>62,5</u>	<u>17.768,8</u>	<u>64,7</u>
und zwar				
Geschäftsguthaben	1.075,9	6,5	1.056,3	5,9
Rücklagen	15.421,4	93,5	16.712,5	94,1
	<u>16.497,3</u>	<u>100,0</u>	<u>17.768,8</u>	<u>100,0</u>

Das Bilanzvolumen hat sich um 1.061 TEuro auf 27,5 Mio. Euro erhöht.

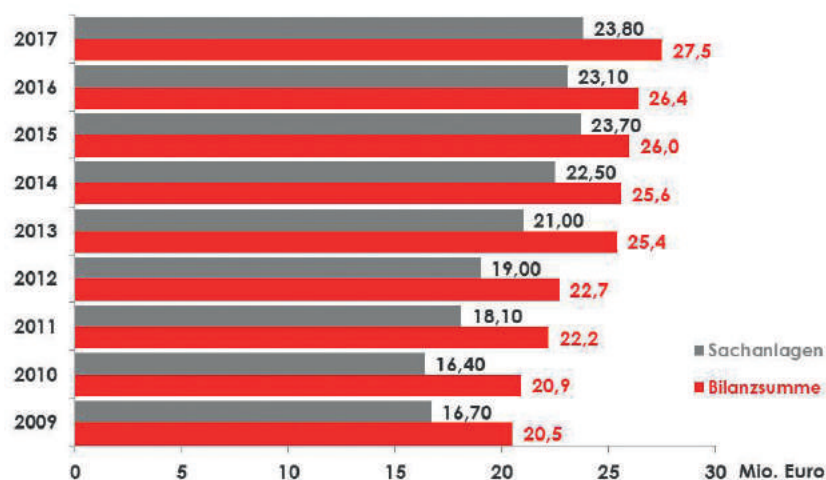
Entwicklung des Bilanzvolumens



Zum Bilanzstichtag hat die Genossenschaft ein Anlagevermögen von rund 23,8 Mio. Euro (Vorjahr rund 23,3 Mio. Euro)

Dies entspricht einem Anteil von 86,8 % (Vorjahr 88,2 %) der Bilanzsumme.

Bilanzsumme / Sachanlagen 2009 - 2017



Das Anlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr durch Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 10,5 TEuro, Kauf eines Grundstückes in Ötigheim in Höhe von 365,0 TEuro sowie Baukostenzugänge bei den Anlagen im Bau in Höhe von 834,8 TEuro.

Gegenläufig wirkte sich hauptsächlich der Verkauf eines Objektes bei Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter in Höhe von 40,9 TEuro sowie von Abschreibungen in Höhe von 672,9 TEuro aus.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit rund 3,6 Mio. Euro (Vorjahr rund 3,1 Mio. Euro) bilanziert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rund 17,8 Mio. Euro (Vorjahr 16,5 Mio. Euro). Dies sind 64,7 % (Vorjahr 62,5 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten sowie erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Diese dienen ausschließlich zur Finanzierung der Mietwohnobjekte.

Langfristige Unternehmensinvestitionen von rund 1,25 Mio. Euro (Vorjahr rund 0,05 Mio. Euro) sind durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel von 7,8 Mio. Euro (Vorjahr rund 8,1 Mio. Euro) vollständig gedeckt.

Darlehen, Bilanzsumme und Eigenkapital 2009 - 2017



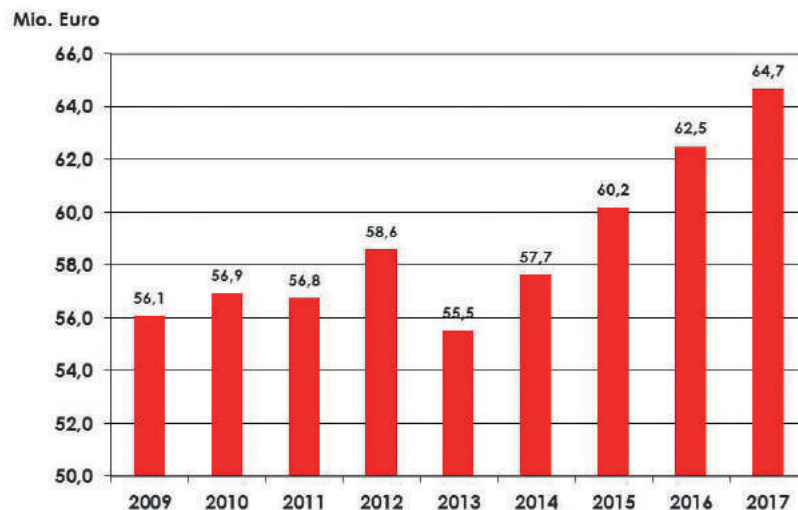
Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

2. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 64,7 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,5 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Entwicklung der Eigenkapitalquote in %



Die Baugenossenschaft setzt als vorrangiges Finanzierungsinstrument Dauerfinanzierungsmittel ein, wie dies dem wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell mit hohem Kapitaleinsatz entspricht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Die Genossenschaft richtet ihr Finanzmanagement schwerpunktmäßig unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen unter strikter Vermeidung von Risiken aus.

Im Geschäftsjahr 2017 waren die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft stets geordnet. Sie war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

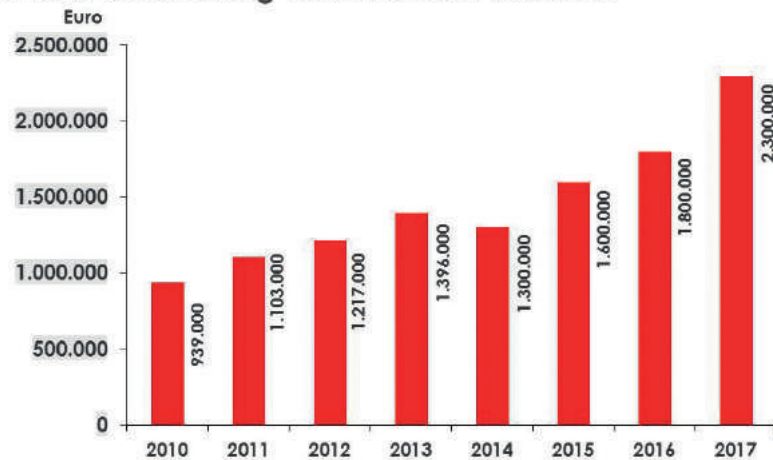
Liquiditätsstatus zum 31.12.2017

	TEUR	TEUR
Kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		
Forderungen	55	
Unfertige Leistungen und Vorräte	1.136	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.317	3.508
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten		
Geschäftsguthaben der Ende 2017 ausgeschiedenen Mitglieder	29	
Rückstellungen	424	
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	1.161	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277	
Sonstige Verbindlichkeiten	52	1.949
Liquiditätsüberschuss		1.559

Ausgehend von einem Jahresüberschuss von rund 1,3 Mio. Euro erwirtschaftete die Genossenschaft unter Berücksichtigung von zahlungsunwirksamen Erträgen und Aufwendungen einen Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von rund 2,3 Mio. Euro.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt rund -0,4 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen sowie ausgezahlten Zinsen.

Cash-Flow-Entwicklung in den letzten 8 Jahren



3. Ertragslage

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	1.932,6	1.406,0	526,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	178,9	171,0	7,9
Kapitaldienst	-9,3	2,4	-11,7
Summe Deckungsbeiträge	2.102,2	1.579,4	522,8
Verwaltungsaufwand	-759,5	-730,5	-29
Betriebsergebnis	1.342,7	848,9	493,8
Übrige Rechnungen	-10,7	43,7	-54,4
Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.332,0	892,6	439,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.332,0	892,6	439,4

Das erzielte Jahresergebnis der Baugenossenschaft beträgt 1.332 TEuro (Vorjahr 892,6 TEuro), was zur Stärkung des Eigenkapitals und zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % genutzt wird.

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes hat sich weiter positiv entwickelt.

Die Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung.

Insbesondere haben die Mieterzufriedenheit, die Reduzierung von Fluktuation und geringe Leerstände hohe Priorität.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Mieterlöse um 49,2 TEuro auf 3.579 TEuro.

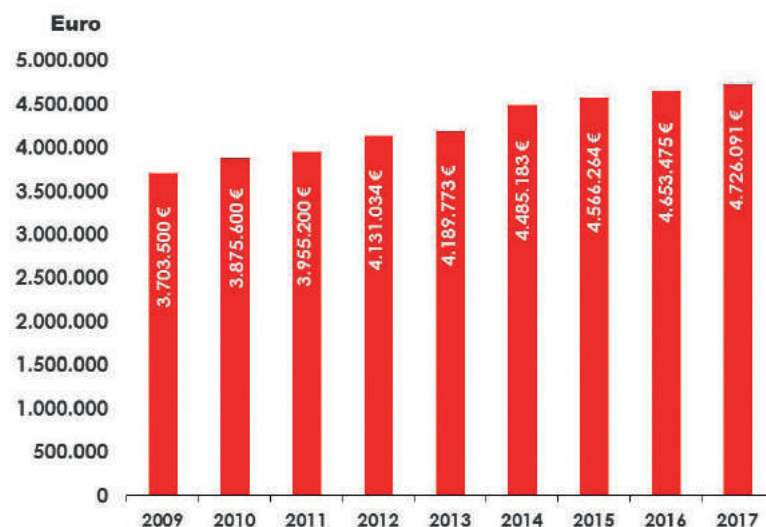
Die Instandhaltungskosten reduzierten sich um 435,3 TEuro auf 755 TEuro.

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich aus positiven Ergebnissen in den Bereichen Hausbewirtschaftung von rund 1.932,6 TEuro und Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit von 178,9 TEuro.

Es sind weiterhin zu berücksichtigen, ein negatives Ergebnis aus übrigen Rechnungen von rund 10,7 TEuro, Kapitaldienst von rund 9,3 TEuro sowie Verwaltungskosten von rund 759,5 TEuro.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist gut und wird unverändert von der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Umsätze aus Hausbewirtschaftung



IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

			<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sollmiete/m² p.M.	= $\frac{\text{Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	5,63	5,61
Instandhaltung/m² p.M.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,18	1,85
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{EK (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	64,7	62,5
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	7,5	5,4
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufw.}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	5,6	4,3
Fremdkapitalzins	= $\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierung und Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	%	0,29	0,34
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modern.kosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	14,38	23,09
Mietwert	= $\frac{\text{Vermietbares AV}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$		5,7	6,0

Neben den finanziellen Leistungsindikatoren ist für die Familienheim Rastatt die Kundenzufriedenheit, als nicht-finanzieller Leistungsfaktor, von besonderer Bedeutung.

Der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Kunden.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl der internationale Handel von zahlreichen geo- und handelspolitischen Unwägbarkeiten bedroht ist, und damit die deutsche Exportwirtschaft nach wie vor diversen Risiken ausgesetzt ist, wird in der Gesamtbetrachtung für 2018 eine Fortsetzung des Aufschwungs der deutschen Wirtschaft erwartet.

Auch der Stimulationseffekt durch die von der EZB indizierten Niedrigzinsen wird sich weiter positiv auf die Wohnungswirtschaft auswirken.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Metropolregion Mittlerer Oberrhein sind hervorragend. Unsere Wohnungen sind in einem guten Zustand, sodass wir auch zukünftig von einer guten Vermietbarkeit ausgehen.

Angesichts nachhaltiger Investitionen in den Wohnungsbestand sowie in den Mietwohnungsneubau werden wir unsere Marktposition deutlich erhöhen.

Unseren Weg wollen wir 2018 erfolgreich fortsetzen und unsere Position im Vermietungsmarkt weiter stärken.

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2018 aus.

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor.

Im Zentrum unserer Aufmerksamkeit steht eine langfristig stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft.

2. Prognosebericht

Angesicht der regen Nachfrage auf dem Wohnungssektor erwartet der Vorstand auch für das Geschäftsjahr 2018 einen stabilen und zufriedenstellenden Verlauf.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir wiederum ein deutlich positives Geschäftsergebnis.

Langfristiges Wachstum ist die Grundlage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG.

Der Erhalt und die langfristige Entwicklung unseres Immobilienbestandes tragen zu einer wertstabilen und wachstumsorientierten Ausrichtung bei.

Die deutsche Bevölkerung altert stark und stellt die Wohnungswirtschaft damit insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens vor erhebliche Herausforderungen.

Diese Entwicklung verstärkt die wachsende Nachfrage durch 1- bis 2-Personen-Haushalte.

Mit der Fertigstellung von 9 barrierefreien Mietwohnungen in der Königsberger Straße 11 in Rastatt werden wir im Sommer 2018 unser Immobilienportfolio ergänzen.

Mitte 2018 werden wir mit dem Bau von 11 weiteren barrierefreien Mietwohnungen in Ötigheim, Vogesenstraße 12 beginnen.

Mit dem geplanten Zukauf von weiteren 8 Gebrauchtwohnungen in innenstädtischer Lage in Rastatt werden wir die Ertragslage in den kommenden Jahren stärken.

Wir erwarten für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 Jahresüberschüsse von rund 1,5 Mio. Euro.

Rastatt, den 23.07.2018

Der Vorstand

Burkhard

Haungs

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	14.978,00	14.978,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	19.887.276,71		20.491.455,71
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	668.437,71		691.483,71
3. Grundstücke ohne Bauten	1.931.698,17		1.566.611,19
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01		82.695,46
5. Technische Anlagen	110.137,00		118.450,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.629,00		70.824,00
7. Anlagen im Bau	864.762,09		0,0
8. Bauvorbereitungskosten	14.812,33	23.577.536,02	29.949,26
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	222.266,64		221.459,52
2. Andere Finanzanlagen	1.400,00	223.666,64	1.400,00
Anlagevermögen insgesamt		23.816.180,66	23.274.328,85
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,53		1,53
2. Unfertige Leistungen	1.096.059,23		1.093.387,20
3. Andere Vorräte	39.536,35	1.135.597,11	28.581,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.945,04		25.544,78
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.328,35		10.252,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	151.703,46	177.976,85	233.255,35
davon aus Steuern EURO 13.755,62			
(Vorjahr EURO 13.321,82)			
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.194.162,08		1.426.269,30
2. Bausparguthaben	122.693,28	2.316.855,36	297.650,48
Umlaufvermögen insgesamt		3.630.429,32	3.114.942,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.436,22	4.436,22	639,86
Bilanzsumme		27.451.046,20	26.389.911,31

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.047,48		47.041,96
2. der verbleibenden Mitglieder	1.027.259,07	1.056.306,55	1.028.867,76
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 7.443,45 (Vorjahr EURO 3.940,28)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.862.966,22		1.729.766,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EURO 133.200,00 (Vorjahr EURO 89.300,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	10.285.115,55		9.127.407,14
davon für das Geschäftsjahr eingestellt EURO 1.157.708,41 (Vorjahr EURO 762.427,24)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	4.523.405,71	16.671.487,48	4.523.405,71
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.331.961,89		892.563,93
Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.290.908,41	41.053,48	851.727,24
Eigenkapital insgesamt		17.768.847,51	16.497.325,48
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	259.778,00		260.036,00
2. Sonstige Rückstellungen	164.140,07	423.918,07	123.045,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.757.072,86		8.056.476,89
2. Erhaltene Anzahlungen	1.160.633,62		1.151.140,86
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung davon aus Kautionen: EURO 2.316,92	6.308,55		5.006,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277.080,98		241.301,02
5. Sonstige Verbindlichkeiten	52.012,97	9.253.108,98	50.752,51
davon aus Steuern: EURO 7.811,29 (Vorjahr EURO 8.033,14) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EURO 262,69 (Vorjahr EURO 254,93)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.171,64	4.825,87
Bilanzsumme		27.451.046,20	26.389.911,31

Gewinn-und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.726.091,27		4.653.474,55
b) aus Betreuungstätigkeit	168.738,91		167.735,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>22.377,14</u>	4.917.207,32	<u>15.778,26</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		+ 2.672,03	+ 16.435,84
3. Sonstige betriebliche Erträge		26.418,90	76.628,50
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.723.754,28		2.114.844,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>35.000,00</u>	1.758.754,28	<u>227,64</u>
Rohergebnis		+ 3.187.543,97	+ 2.814.980,06
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	555.779,64		574.171,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>120.740,83</u>	676.520,47	<u>110.134,47</u>
davon für die Altersversorgung EURO 12.578,00 (Vorjahr EURO 9.569,00)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		672.905,76	676.320,56
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		183.928,12	218.479,53
8. Erträge aus Beteiligungen	807,12		10.648,97
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	56,00		61,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.152,06</u>	2.015,18	2.829,97
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		197.710,42	<u>230.317,77</u>
Ergebnis nach Steuern		1.458.494,38	1.019.096,42
12. Sonstige Steuern		126.532,49	126.532,49
Jahresüberschuss		1.331.961,89	892.563,93
13. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.290.908,41	<u>851.727,24</u>
Bilanzgewinn		41.053,48	<u>40.836,69</u>

Anhang Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31.12.2017

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 in der Fassung vom 17. Juli 2015 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.

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

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 v.H. der Anschaffungskosten vorgenommen. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150; 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. Es handelt sich hier um ein in 2015 erworbenes Grundstück in der Franz-Abt-Straße / Richard-Wagner-Ring in Rastatt.

Die Bauvorbereitungskosten wurden zu Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Unter Anlagen im Bau wird ein im Jahr 2017 begonnenes Wohngebäude mit 765 m² Wohnfläche in der Königsbergerstr. 11 in Rastatt ausgewiesen.

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 v.H.
- Das Ende 2013 fertig gestellte Grundstück mit Wohnbauten in der Zaystr. 13,13/1,15/1 in Rastatt wird bis Ende 2018 unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 4,0 v.H., danach linear mit 2,0 v.H. auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- Das 2014 erworbene Grundstück mit Wohnbauten in der Werderstr. 21 / Murgstr. 17 in Rastatt wird unter Berücksichtigung der maximalen Restnutzungsdauer mit einem Abschreibungssatz von 10,0 v.H. abgeschrieben.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2 – 4 v.H.
- Bei den technischen Anlagen handelt es sich um zwei 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 150 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 150 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150,00 € und bis 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den Finanzanlagen ist die Beteiligung mit einer Einlage (Anteil 50 %) bei der Seniorenwohnungen Luisenstraße, Gaggenau, GbRmbH ausgewiesen. Sie wurde mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden Wert bewertet. Das Gesamtkapital beträgt 447.513,52 Euro, der Bilanzgewinn beträgt 1.614,25 Euro.

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Ölvorräten und Pellets 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 ist, 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 Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssätze.

Der Abzinsungssatz beträgt 3,68%. Die künftige Anpassung der Renten wurde mit 1,75% zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen 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

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel auf der folgenden Seite dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2017	
	€	€	€	*Zugän- ge €	Abgän- ge €	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	93.282,63	17.164,99	0,00	0,00	0,00	0,00	110.447,62	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	93.282,63	17.164,99	0,00	0,00	0,00	0,00	110.447,62	
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.170.711,86	10.552,19	0,00	0,00	0,00	0,00	34.181.264,05	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.201.114,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.201.114,87	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.566.611,19	365.086,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1.931.698,17	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	82.695,46	0,00	40.912,45	0,00	0,00	0,00	41.783,01	
5. technische Anlagen und Maschinen	166.243,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.243,33	
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	322.571,99	12.433,58	9.612,34	0,00	0,00	0,00	325.393,23	
7. Anlagen im Bau	0,00	834.812,83	0,00	29.949,26	0,00	0,00	864.762,09	
8. Bauvorbereitungskosten	29.949,26	14.812,33	0,00	0,00	29.949,26	0,00	14.812,33	
Summe Sachanlagen	37.539.897,96	1.237.697,91	50.524,79	29.949,26	29.949,26	0,00	38.727.071,08	
Summe Immat. VG + Sachanlagen	37.633.180,59	1.254.862,90	50.524,79	29.949,26	29.949,26	0,00	38.837.518,70	
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	843.591,03	0,00	0,00	0,00	0,00	807,12	844.398,15	
2. Andere Finanzanlagen	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	
Summe Finanzanlagen	844.991,03	0,00	0,00	0,00	0,00	807,12	845.798,15	
Anlagevermögen gesamt	38.478.171,62	1.254.862,90	50.524,79	29.949,26	29.949,26	807,12	39.683.316,85	

* Umgliederung vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Ab- schreibungen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
€	€	€	*Zugän- ge €	Abgän- ge €	€	€	€	€
93.282,63	2.186,99	0,00	0,00	0,00	0,00	95.469,62	14.978,00	0,00
93.282,63	2.186,99	0,00	0,00	0,00	0,00	95.469,62	14.978,00	0,00
13.679.256,15	614.731,19	0,00	0,00	0,00	0,00	14.293.987,34	19.887.276,71	20.491.455,71
509.631,16	23.046,00	0,00	0,00	0,00	0,00	532.677,16	668.437,71	691.483,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.931.698,17	1.566.611,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.783,01	82.695,46
47.793,33	8.313,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.106,33	110.137,00	118.450,00
251.747,99	24.628,58	9.612,34	0,00	0,00	0,00	266.764,23	58.629,00	70.824,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	864.762,09	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.812,33	29.949,26
14.488.428,63	670.718,77	9.612,34	0,00	0,00	0,00	15.149.535,06	23.577.536,02	23.051.469,33
14.581.711,26	672.905,76	9.612,34	0,00	0,00	0,00	15.245.004,68	23.592.514,02	23.051.469,33
622.131,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	622.131,51	222.266,64	221.459,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	1.400,00
622.131,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	622.131,51	223.666,64	222.859,52
15.203.482,77	672.905,76	9.612,34	0,00	0,00	0,00	15.867.136,19	23.816.180,66	23.274.328,85

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind T€ 1.096 (Vorjahr T€ 1.093) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Bei den sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: € 123.010,93 (Vorjahr: € 194.268,86).

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 18,6.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstände T€ 34,3 (Vorjahr: T€ 27,9), Rückstellung für Abrechnungsverpflichtung T€ 55,2 (Vorjahr: T€ 54,9), Rückstellung für Prüfungskosten T€ 16,0 (Vorjahr: T€ 16,0) und Rückstellung für Gewährleistungen T€ 35,7 (Vorjahr T€ 1,5).

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 Rechte stellen sich wie folgt dar:

			insgesamt	davon			
	Verbindlichkeiten 2017		unter 1 Jahr	mit einer Restlaufzeit	davon	Art	
			Euro	1 bis 5 Jahre	gesichert	der	
	Euro			Euro	Euro	Sicherung	
Verbindlichkeiten							
gegenüber	7.757.072,86		250.589,03	1.023.940,11	7.757.072,86	GPR	
Kreditinstituten	(8.056.476,89)		(306.788,43)	(1.011.918,54)	(6.737.769,92)		
	1.160.633,62		1.160.633,62				
Erhaltene Anzahlungen	(1.151.140,86)		(1.151.140,86)				
Verbindlichkeiten	6.308,55		6.308,55				
aus Vermietung	(5.006,71)		(5.006,71)				
Verbindlichkeiten							
aus Lieferungen	277.080,98		277.080,98				
und Leistungen	(241.301,02)		(241.301,02)				
Sonstige	52.012,97		52.012,97				
Verbindlichkeiten	(50.752,51)		(50.752,51)				
Gesamtbetrag	9.253.108,98		1.746.625,15	1.023.940,11	6.482.543,72	7.757.072,86	
(Vorjahr)	(9.504.677,99)		(1.754.989,53)	(1.011.918,54)	(6.737.769,92)		

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen T€ 19,1 (Vorjahr: T€ 58,8) aus Anlagenverkäufen, T€ 0,7 (Vorjahr: T€ 0,7) aus der Auflösung von Rückstellungen sowie T€ 6,5 (Vorjahr: T€ 17,1) aus sonstigen Erträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten abgeschriebene Mietforderungen T€ 4,7 (Vorjahr: T€ 7,4), Einstellung Einzelwertberichtigung T€ 0,0 (Vorjahr: 9,0) und Aufwendungen für frühere Jahre T€ 0,0 (Vorjahr: T€ 32,6)

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 10,0 (Vorjahr: T€ 9,8) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen sowie Bürgschaftsgebühren von T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 1,3) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.525
Zugang 2017	55
Abgang 2017	61
Ende des Geschäftsjahres	1.519

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 1,6 vermindert. Die Haftsumme beträgt T€ 1.032,5, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 0,2 vermindert.

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, 70174 Stuttgart

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	2	4
Technische Mitarbeiter	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Hauswarte etc.	-	*14
Gesamt	6	18

*nebenamtlich tätige Hauswarte.

Aufsichtsrat

Vorsitzender:	Werner Happold
Stellvertretender Vorsitzender:	Michael Schulz
Schriftführer:	Brigitta Lenhard
Stellvertretender Schriftführer und Prüfungsausschuss:	Dr. Rupert Felder
Prüfungsausschuss:	Thomas Raub

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer:	Thomas Burkhard
Nebenamtlicher Vorstand:	Konrad Braun (bis 31.12.2017)
Vorstand:	Marco Haungs (ab 01.01.2018)

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2017 bestand keine Haftung für die Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Neubauvorhaben Königsberger Straße 11 bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind in Höhe von T€ 1.055.

Des Weiteren wurde in 2017 ein Grundstück in der Vogesenstr. 12 in Ötigheim mit einer Grundstücksfläche von 1.150 m² erworben. Hier besteht eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.332,0 ab. Gemäß § 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 133,2 in die gesetzliche und T€ 1.157,7 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2017 vor:

4,0 % Dividende aus Euro 1.026.337,76	<u>Euro 41.053,48</u>
---------------------------------------	-----------------------

Rastatt, den 23.07.2018

Der Vorstand

Burkhard

Haungs

Wir über uns

Wirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

Die Bewirtschaftung und die Vermietung von Wohnraum war auch 2017 das Kerngeschäft der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG.

Als Wohnungsgenossenschaft ist es eine unserer wichtigsten Aufgaben, unseren Mitgliedern lebenswerten Wohnraum zu gestalten.

Vollvermietung ist immer unser Ziel.

Vermietung bedeutet auch, eine enge Beziehung zu bestehenden und künftigen Mietern aufzubauen.

Wir nennen dies Bestandstreue - durch eine stabile Präsenz unserer Mitarbeiter in den jeweiligen Wohnobjekten.

Im Berichtsjahr 2017 haben wir mit der Errichtung von 9 Mietwohnungen auf dem Grundstück Königsberger Straße 11 in Rastatt begonnen.

Es entstehen 9 moderne, barrierearme Mietwohnungen mit Tiefgarage bei einer vermietbaren Wohnfläche von rund 765 qm.



Impressionen
Neubau Mietwohnhaus
Königsberger Straße 11 in Rastatt



Mit Kaufvertrag vom 21.06.2017 wurde von der Gemeinde Ötigheim das Grundstück in der Vogesenstraße 12 mit einer Größe von 1.150 qm zum Kaufpreis von 339.250,00 Euro erworben.

Auf dem Grundstück Vogesenstraße 12 im Neubaugebiet „Hagenäcker II“ in Ötigheim werden 11 attraktive, moderne Mietwohnungen mit einer vermietbaren Wohnfläche von rund 900 qm geplant.

Mit den Rohbauarbeiten für das 11-Familien-Mietwohnhaus wird im Sommer 2018 begonnen.

Entwurf Vogesenstraße 12 in Ötigheim



Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in der öffentlichen Sitzung am 23.10.2017 die Planung zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit 44 Wohnungen zuzüglich Tiefgaragen mit einer vermietbaren Wohnfläche von insgesamt rund 3.700 qm gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für die Realisierung des Vorhabens bezüglich der Franz-Abt-Straße vorzubereiten.

Der Baubeginn ist für Frühjahr 2019 geplant.



Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen hat der Gemeinderat der Stadt Rastatt die Planung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt auf dem städtischen Grundstück, Platanenstraße 3 – 5 in Rastatt mit 60 Wohnungen in 3 Gebäuden, bei einem Anteil von 20 preisgünstigen Mietwohnungen, mit deutlicher Mehrheit gebilligt.

Grundstück Platanenstraße in Rastatt



Wohnungsbestand, Instandhaltung und Modernisierung

Über die Instandhaltung erhalten und pflegen wir die Substanz unserer Gebäude.

Sie zählt zu den regelmäßig getätigten und teilweise langfristig geplanten wirtschaftlichen Aufwendungen.

Über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investieren wir kontinuierlich in unseren Wohnungsbestand.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für Instandhaltungen und Modernisierungen rund 765.000,00 Euro in den Wohnungsbestand investiert.

Unser Ziel, unsere Wohnungsbestände und das Wohnumfeld qualitativ zu verbessern und aufzuwerten, haben wir auch 2017 weiter verfolgt.

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen lagen im Geschäftsjahr 2017 bei 14,38 Euro/qm Wohnfläche.

Im Berichtsjahr wurden neben zahlreichen Einzel- und Badmodernisierungen unter anderem die Balkone und die Fassade zur Straßenseite an der Liegenschaft Gärtnerstraße 10 in Rastatt überarbeitet.

Die Kosten beliefen sich auf insgesamt 140.000,00 Euro.



Gärtnerstraße 10 in Rastatt
vor Modernisierung

Gärtnerstraße 10 in Rastatt
nach Modernisierung



Wir konnten unser operatives Geschäft und unser Immobilienportfolio wie geplant weiter entwickeln, unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie fortführen, unsere Mietsteigerungen wie geplant umsetzen und unsere Leerstände weiter reduzieren.

Wohnungsbestand, Instandhaltung und Modernisierung

Regiebetrieb

Unsere Mitarbeiter vom Regie-Team übernehmen sowohl die Pflege der Grünanlagen, als auch alle pressanten, unaufschiebbaren Instandhaltungsarbeiten.

Im Berichtsjahr wurden von den 2 Mitarbeitern des Regiebetriebes schwerpunktmäßig Sanierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln ausgeführt.

Angesichts dieser Flexibilität konnten die Wohnungsleerstandstage bei Wohnungskündigungen reduziert werden.

Des Weiteren wird durch unseren Regiebetrieb ein Bereitschaftsservice gewährleistet.



Bauleistungen der Genossenschaft

Stand 31.12.2017
(ohne sonstige Einheiten)

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	18	41
Elchesheim-Illingen	9	16	Rastatt	505	1.760
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

Das sind 4.180 Wohnungen in 1.583 Häusern.

Hinzu kommen noch eine ganze Anzahl sozialer, kirchlicher und gewerblicher Einrichtungen, wie Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Gemeindezentren, Arztpraxen, Läden, Gaststätten, Werkstätten aller Art und nahezu so viele Garagen und Stellplätze wie Wohnungen

Wohnungsbestand, Bestands- und Vermietungssituation

Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

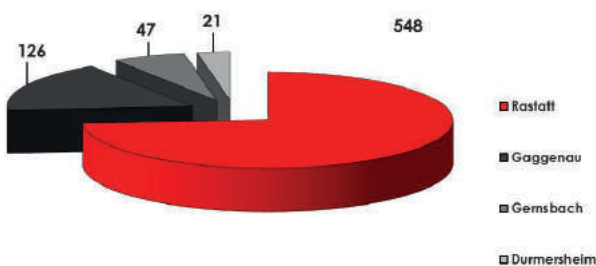
Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung der Mitglieder, in dem eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet wird.

Hierfür wird der Wohnungsbestand entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst und verwaltet.

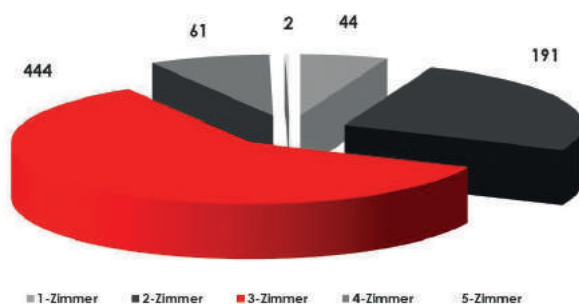
Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG gewährleistet im ganzen Landkreis Rastatt eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Der von unserer Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 742 Wohnungen.

Mietwohnungen nach Orten



Mietwohnungen nach Zimmeranzahl



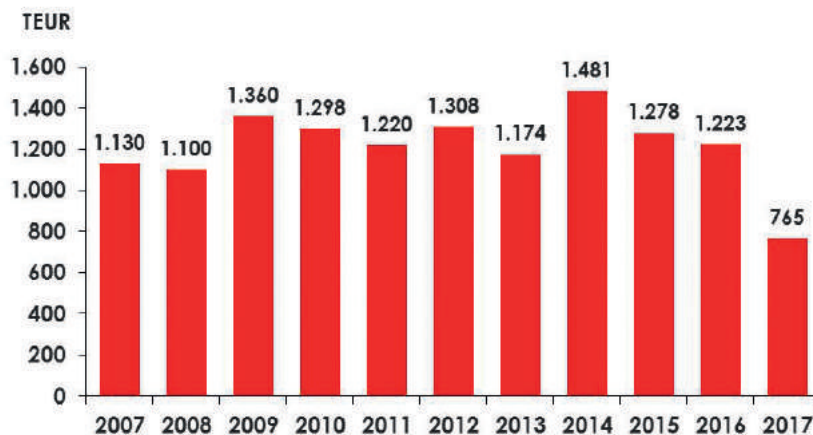
Zum guten Wohnen gehört natürlich nicht nur eine gute Wohnung, vielmehr wird das gute Wohnen in Genossenschaften durch guten Service noch besser.

Daher ist es für uns selbstverständlich, dass unsere Hausmeister und Handwerker kleine Reparaturen schnell und unbürokratisch ausführen.

Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen zur Seite, wenn Sie eine andere Wohnung brauchen oder Angelegenheiten in Ihrem Hause zu regeln sind.

Wir haben in den letzten 10 Jahren ca. 15 Millionen Euro in unseren Bestand investiert und somit unseren Wohnungsbestand entsprechend den Bedürfnissen unserer Mitglieder angepasst.

Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Euro von 2007-2017



Im Berichtsjahr 2017 waren weniger Investitionen als in den Vorjahren erforderlich, aber immerhin haben wir rund 765.000,00 Euro in die Bestandswohnungen investiert.

Sicher wie Eigentum – flexibel wie Miete.

Wer in unserer Genossenschaft Mitglied ist, wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter.

Als Mieter wohnen Sie so lange in unserer Genossenschaftswohnung, wie Sie es möchten.

Eigenbedarfskündigungen gibt es bei uns nicht.

Jedes Mitglied hat mit seinem Dauernutzungsvertrag ein lebenslanges Wohnrecht in unserer Genossenschaft.

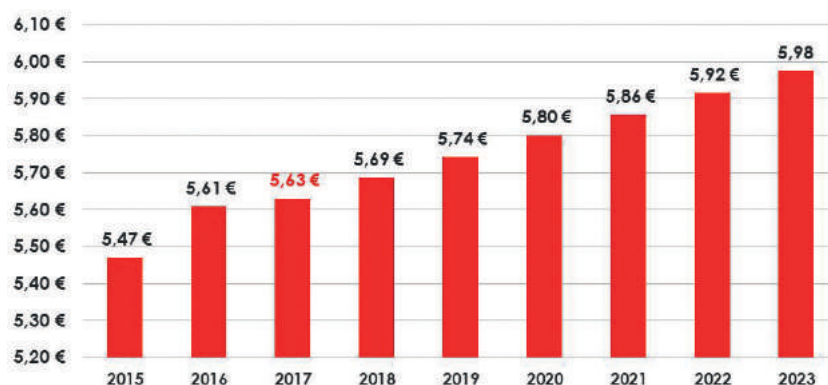
Brauchen Sie eine andere Wohnung, vielleicht mit einem Kinderzimmer mehr oder einem barrierefreien Zugang – dann ist unsere Genossenschaft flexibel.

Wir haben ein breites Wohnungsangebot, sodass wir Ihnen die Wohnung anbieten können, die zu Ihrer Lebenssituation passt.

Und wir bieten faire Preise für gutes Wohnen.

Unsere durchschnittliche Unternehmensmiete/qm Wohnfläche lag im Berichtsjahr 2017 bei 5,63 Euro und damit deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Voraussichtliche Entwicklung der Sollmieten bis 2023 in Euro/qm



Solidarität, damit Wohnen richtig gut wird.

Wir Genossenschaften wollen dafür sorgen, dass unsere Mitglieder besser wohnen, als andere.

Diesen Auftrag können wir dadurch erfüllen, dass alle unsere Mitglieder zum guten Wohnen beitragen.

Und wenn jeder einen kleinen Beitrag leistet, dann wird Wohnen in Ihrer Genossenschaft richtig gut.

Dazu bieten wir vielfältige Möglichkeiten, zusammen mit den anderen Mitgliedern, gutes Wohnen in guter Nachbarschaft zu verwirklichen.

Bei uns ist die Hilfe für den alten Nachbarn genauso wertvoll, wie die Unterstützung der jungen Familie.

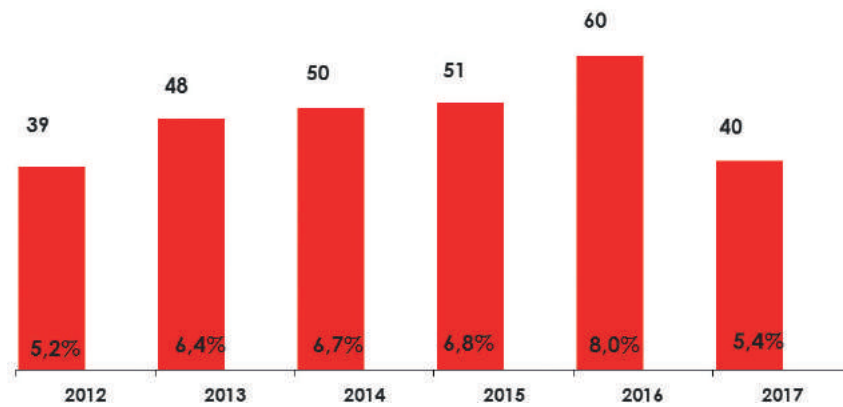
Diese gelebte Nachbarschaft ist Ausdruck der Solidarität.

Sie hat uns Genossenschaften seit jeher stark gemacht und ist auch heute noch der Garant für dauerhaftes, sicheres Wohnen.

Wer Mitglied in einer Genossenschaft wird, weiß, dass darauf Verlass ist. Und er weiß, dass er selbst einen Beitrag zur guten Nachbarschaft leisten kann.

Trotz fairer Mietbedingungen und zielgerichteten Bestandsinvestitionen konnten wir im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite von 7,5 % erwirtschaften und aufgrund des guten Jahresergebnisses eine Eigenkapitalquote von rund 65 % ausweisen.

Mieterwechsel in den letzten 6 Jahren



Im Berichtsjahr konnten aufgrund der großen Nachfrage nach unseren Wohnungen für die 40 gekündigten Wohnungen umgehend die Anschlussvermietungen vorgenommen werden.

Leerstände ergaben sich nur bei Total- und Badsanierungen einzelner Wohnungen.



Wohnungsverwaltung

Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und fremden Mietwohnungen

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

Im Jahr 2017 wurden in diesem Bereich 45 Wohnungseigentümergeinschaften und 2 Mietwohnanlagen mit insgesamt 848 Wohnungen verwaltet.

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

Sämtliche Aufgaben im WEG-Bereich wurden von den Mitarbeitern in der gewohnt zuverlässigen Art und Weise erledigt.

Für das Geschäftsjahr 2017 werden die Verwaltungsabrechnungen erstellt und die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen abgehalten.

Verwaltete Vermögen und Verpflichtungen

Zum 31.12.2017 betrugen die treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte der Wohnungseigentums- und der Fremdverwaltungen 4.433.466,50 Euro.



Verwaltete Wohneinheiten
Königsberger Straße 10, 12 und Kolberger Straße 4 in Rastatt
Fassadenrenovierung in 2017



Allgemeine Verwaltung und Organisation

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstand.

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

Personalstand am 31.12.2017

1. Verwaltung / Technik

6 Mitarbeiter (davon 3 Teilzeitkräfte) 6 Beschäftigte

2. WEG-Verwaltung

2 Mitarbeiter (davon 1 Teilzeitkraft) 2 Beschäftigte

3. Regiebetrieb

2 Beschäftigte

insgesamt

10 Beschäftigte

Ein wichtiges Ereignis für die Baugenossenschaft war die im Jahr 2017 durchgeführte Mitgliederversammlung.

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 2016, welches keine Prüfungsbemerkungen aufwies, wurde von der Mitgliederversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden in getrennten Abstimmungen jeweils einstimmig entlastet.

Auch die Wahlen zum Aufsichtsrat verliefen reibungslos.

Satzungsgemäß schied Herr Thomas Raub aus dem Aufsichtsrat der Genossenschaft aus.

Herr Thomas Raub stellte sich zur Wiederwahl und wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig wieder gewählt.

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

Ein besonderes herzliches Wort des Dankes gilt hierbei allen Verbänden, Geldinstituten und 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 gilt unser besonderer Dank für die engagierte und vorbildliche Arbeit im zurückliegenden Jahr.

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

Bericht des Aufsichtsrates

Die Genossenschaft hat sich auch im 68. Geschäftsjahr positiv entwickelt. Mit einem guten Ergebnis konnte das Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen werden.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt konnten die Chancen genutzt werden, Mehrwerte für die Mitglieder der Genossenschaft zu generieren.

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2017 vom Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage sowie über wichtige Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung regelmäßig und umfassend unterrichtet.

Die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 pflichtgemäß wahrgenommen.

Die Geschäftsführung wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben überwacht, Prüfungen durchgeführt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Entwicklung und alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens informiert.

Die nach unserer Satzung zustimmungsbedürftigen Geschäftsvorgänge wurden ausführlich behandelt und nach entsprechender Beratung mit dem Vorstand die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind.

Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im Juli/August 2018 durchgeführt worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2017, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2017 wird der ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Rastatt, im Juli 2018

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Werner Happold, BM

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG
Friedrich-Ebert-Straße 34 b
76437 Rastatt

Telefon	07222/97 14-0
Telefax	07222/97 14-44
E-Mail	info@familienheim-rastatt.de
Internet	www.familienheim-rastatt.de

Druck

Dürrschnabel Druck & Medien GmbH
Schulstraße 12
76477 Elchesheim-Illingen

Telefon	07245/9270-0
Telefax	07245/9270-50
E-Mail	info@duerschnabel.com
Internet	www.duerschnabel.com

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg





Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG
Friedrich-Ebert-Straße 34 b
76437 Rastatt

Telefon: 07222 / 97 14 - 0
Telefax: 07222 / 97 14 - 44

Internet: www.familienheim-rastatt.de
Email: info@familienheim-rastatt.de