

Geschäftsbericht 2018



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Impressum

Herausgeber

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

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

Geschäftsbericht 2018



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Vorgelegt der 67. ordentlichen Mitgliederversammlung
am 10. Oktober 2019 in Rastatt

Wir gedenken in aufrichtiger
Trauer und Dankbarkeit
aller im Jahre 2018 verstorbenen
Mitglieder und Geschäftsfreunde.



EHRE IHREM ANDENKEN

**Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG**

1949 - 2019



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Erstmals seit der Nachkriegszeit, als Deutschland in Schutt und Asche lag, sprechen die Fachleute wieder von einer Wohnungsnot.

Das Wohnen ist zur wichtigsten sozialen Frage der Gegenwart geworden.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG hat sich stets den wechselnden Anforderungen und Marktbedingungen der letzten 70 Jahre flexibel angepasst und bietet heute, dank den hohen Investitionen im Modernisierungsbereich, eine Wohnqualität, die auch den Ansprüchen im frei finanzierten Wohnungsbau gerecht wird.

Wichtigstes Ziel ist es, besonders für die Zukunft, bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum mit vertretbaren Kosten zu schaffen.

In der jüngsten Vergangenheit haben wir uns vermehrt dem Neubau von Mietwohnungen zur Stärkung und Verbesserung unseres Wohnimmobilienbestandes gewidmet.



Organe der Genossenschaft

Vorstand

Thomas Burkhard	Geschäftsführer	Sinzheim
Marco Haungs	Vorstand	Bühl-Weitenung

Aufsichtsrat

Werner Happold Vorsitzender	Bürgermeister a.D.	Ötigheim
Michael Schulz stellv. Vorsitzender	Oberbürgermeister a.D.	Gaggenau
Prof. 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 Prof. Dr. Rupert Felder
--	--

Die mit * gekennzeichneten Aufsichtsratsmitglieder scheiden
2019 satzungsgemäß aus.

Die Wiederwahlen von Frau Brigitta Lenhard und
Herrn Prof. Dr. Rupert Felder sind satzungsgemäß zulässig.

Wichtiges auf einen Blick

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 31.12.2018

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

Kennzahlen

	2014 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR
Bilanzsumme	25.560	25.983	26.390	27.451	30.189
Sachanlagen	22.489	23.718	23.051	23.578	25.706
Umlaufvermögen	2.852	2.051	3.115	3.630	4.237
davon Flüssige Mittel u. Wertpapiere	1.454	626	1.724	2.317	2.844
Eigenkapital	14.738	15.638	16.497	17.769	19.141
Rückstellungen	372	381	383	424	418
Verbindlichkeiten	10.446	9.959	9.505	9.253	10.623
davon gegenüber Kreditinstituten	9.028	8.509	8.056	7.757	8.911
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	4.485	4.566	4.653	4.726	4.840
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	160	170	168	169	171
aus anderen Lieferungen und Leistungen	21	21	16	22	27
Instandhaltungsaufwand	1.227	991	1.190	755	796
Personalaufwand	707	689	684	677	698
Abschreibungen	667	673	676	673	699
Jahresüberschuss	650	952	893	1.332	1.391
Anzahl der Mitglieder	1.577	1.543	1.525	1.519	1.537
Geschäftsguthaben	1.079	1.068	1.076	1.056	1.078
Cashflow	1.278	1.637	1.751	2.333	2.429

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

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

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

An den Standorten Rastatt, Gaggenau, Gernsbach und Durmersheim befinden sich unsere Bestandsimmobilien.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt zum 31.12.2018 759 Wohnungen, davon eine Gewerbeeinheit, und 632 Garagen und Stellplätze.

Unsere Fremdverwaltung umfasst 45 Wohnungseigentümergemeinschaften und 2 Mietwohnanlagen mit insgesamt 794 Wohnungen.

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2018 haben 1.537 Genossenschaftsmitglieder 4.563 Geschäftsanteile bei unserer Genossenschaft gezeichnet.

Europa – Deutschland - Heimat

Die kleinste Einheit ist das Zuhause. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Und wenn wir dieses nicht mehr versorgen können, ist das Heimatgefühl in Gefahr.

Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten im Südwesten macht neben der steigenden Bevölkerungszahl mehr als deutlich, dass der Wohnraum-mangel eine der zentralsten Herausforderungen Baden-Württembergs bleibt.

Ein Grund für den Mangel an Wohnraum ist die unerwartete Entwicklung der Bevölkerungszahl. Demographen sagten für Deutschland eine Schrumpfung voraus – daraufhin hielten sich viele Kommunen bei der Stadtplanung zurück.

Doch entgegen der früheren Prognosen hat die Bundesrepublik allein seit 2011 2,5 Millionen Einwohner hinzugewonnen.

Sollte sich die Wohnungssituation für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen in Zukunft nicht verbessern, sehen Experten soziale und wirtschaftliche Probleme auf uns zukommen.

Bei der Fachkräftegewinnung wird sich der Wohnraum-mangel zunehmend negativ auswirken und betroffenen Regionen ökonomische Nachteile bringen.

Wachsende Bevölkerungszahl in Deutschland

Angaben in Tausend



B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2018 hatte die seit nunmehr 9 Jahren andauernde konjunkturelle Hochphase in Deutschland weiter Bestand.

Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung, dauert unverändert an.

Mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,5 % war jedoch im Vergleich zu den beiden Vorjahren (jeweils 2,2 %) eine zügige Abschwächung zu beobachten.

Das Jahr 2018 war aus konjunktureller Sicht stark von den weiter zunehmenden geopolitischen Risiken geprägt.

Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet.

Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten. Unter anderem wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem BREXIT, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens, die Sanktionen gegen Russland.

Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Dessen ungeachtet hat sich der historische Boom im baden-württembergischen Baugewerbe angesichts der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnraum und des niedrigen Zinsniveaus fortgesetzt.

Auch die positive Entwicklung auf den Arbeitsmärkten hat sich derweil fortgeführt.

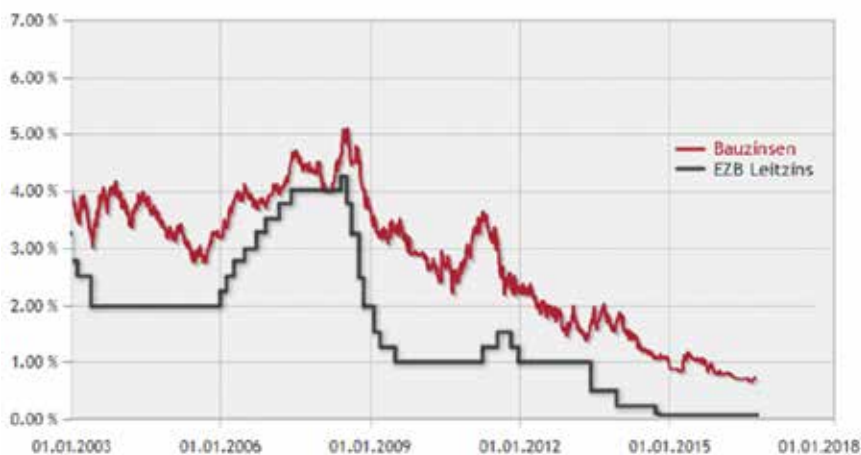
Die Inflationsrate ist im Vorjahresvergleich vor allem aufgrund höherer Energiekosten leicht angestiegen und lag mit 1,9 % nur knapp unterhalb der von der EZB anvisierten 2 %-Marke.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt.

Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde.

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

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



Quelle: www.drklein.de/leitzins-baufinanzierung

Beschäftigungsentwicklung

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2018 bei 5,2 % und damit auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Auch die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg folgte dem positiven Trend auf Bundesebene.

Mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3,2 % bewegt sich das Land derzeit an der Schwelle zur Vollbeschäftigung.

Der konjunkturelle Aufschwung hat auch 2018 zu einem deutlichen Anstieg der Erwerbstätigen im Land geführt.

Mit 6,34 Millionen Beschäftigten wurde im vergangenen Jahr der höchste Wert der Geschichte des Landes Baden-Württemberg erreicht.

Das sind 82.700 Personen oder 1,3 % mehr als im Jahr 2017.

Der historische Rekord der Erwerbstätigen steht für den wirtschaftlichen Erfolg und die ausgezeichneten Erwerbschancen in Baden-Württemberg.

Angesichts der Situation auf dem Arbeitsmarkt und der bereits seit vielen Jahren andauernden Prosperität werden Kapazitätsengpässe und Fachkräftemangel für die Südwestunternehmen zu limitierenden Faktoren.

Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

In Baden-Württemberg leben mittlerweile über 11 Millionen Menschen. Ein deutlicher Zuwachs gegenüber dem Gründungsjahr des Südweststaates im Jahr 1952, Tendenz weiter steigend.

Angesichts dieser Zahl wird schnell klar, das Thema Wohnraumangel ist noch lange nicht vom Tisch, zumal die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis ins Jahr 2035 um weitere 340.000 Personen auf dann 11,37 Millionen Einwohner steigen wird, so die Prognose des Statistischen Landesamtes in Stuttgart.

Von diesem Wachstum profitieren alle Stadt- und Landkreise, manche mehr, wie die Stadt Karlsruhe, manche weniger, wie der Stadtkreis Baden-Baden.

Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Rastatt bis 2035 beziffert sich auf einen Anstieg um 2,5 %.

Somit herrschten auch 2018, wie im Vorjahr, gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen).

Im vierten Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %.

Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (plus 6,6 %); insbesondere die Preise für Betonarbeiten (plus 7,5 %), Maurerarbeiten (plus 7,1 %) und Erdarbeiten (plus 6,9 %) zogen merklich an.

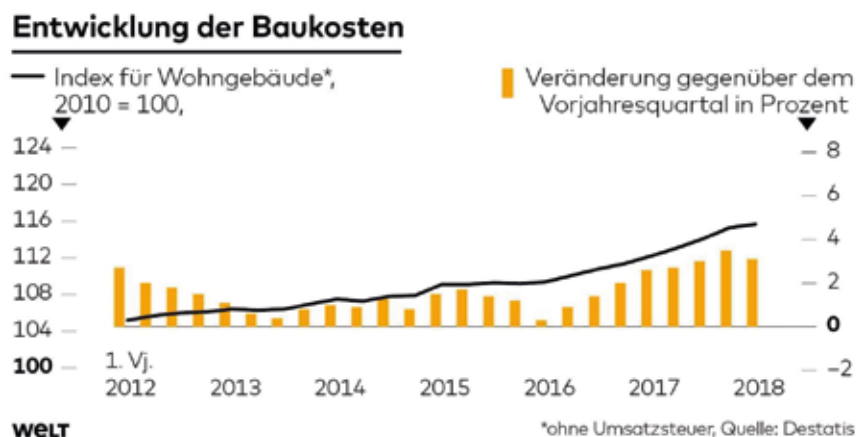
Die Preissteigerungen waren für Großbauarbeiten (plus 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (plus 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (plus 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen in 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Seit 2014 sind die Preise im Neubau um 14,9 % gestiegen.

In Deutschland wurden im Jahr 2018 347.300 Wohnungen genehmigt. Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe lag mit 81 % unverändert hoch. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % sogar noch etwas höhere Werte.

Die Preisentwicklung für Wohnraum, gemessen am Mietpreisindex für Baden-Württemberg, verzeichnete in 2018 einen Rekordwert mit einer Steigerung von 1,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Damit wird immer deutlicher, dass große Teile der angebotenen Wohnungen sich zwischenzeitlich in Preissegmenten bewegen, die auch für Normalverdiener nicht mehr erschwinglich sind.



II. Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Rastatt und Gaggenau ist weiterhin ungebrochen.

Durch den großen Bedarf haben wir keine nennenswerten Leerstände, was auch zur Folge hat, dass wir nicht alle Wohnungsbewerber mit Wohnungen versorgen können.

Die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen sowie das wirtschaftliche Umfeld stärken die Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Bezahlbarer Wohnraum für alle!

Eine jüngst vorgestellte Studie des Pestel-Instituts aus Hannover mit dem Titel „Wohnen der Altersgruppe 65plus“ zeichnet ein recht düsteres Bild des Wohnungsmarktes im Jahr 2035. Diesmal nicht aus Sicht junger Familien und steigender Mieten in Groß- und Universitätsstädten, sondern aus Sicht der Generation 65plus.

Ausgangspunkt der Studie ist die demographische Entwicklung in Deutschland, die sich aktuell etwas anders darstellt, als man es noch vor 10 Jahren angenommen hat.

Die Kinderzahl ist in Deutschland in den letzten Jahren, entgegen aller Erwartungen, wieder leicht gestiegen.

Der Rückgang der Bevölkerungszahl wurde ebenfalls gebremst und führt aktuell - nicht zuletzt auch durch die Zuwanderung - zu einer leicht steigenden Bevölkerung. Ältere Menschen bleiben länger fit und gesund und das Risiko, pflegebedürftig zu werden, steigt erst jenseits der Altersklasse 80plus deutlich an.

Diesen positiven Entwicklungen steht gegenüber, dass fast 21 % der erwerbsfähigen Menschen aktuell im Niedriglohnssektor beschäftigt sind und damit nach heutigem Stand auch nach 45 Versicherungsjahren ein Rentenniveau lediglich unterhalb der Grundsicherung erreichen werden.

In dieser Gruppe befinden sich viele „Babyboomer“, also Menschen aus den geburtenstarken Jahrgängen, die 2035 im Rentenalter angelangt sein werden.

Die „Generation 65plus“ stellt im Jahr 2035 einen Anteil von 24 Millionen Menschen dar – schätzungsweise 6 Millionen mehr als heute. Die geburtenstarken Jahrgänge sind dann nahezu komplett im Rentenalter und müssen mit den dann herrschenden Rahmenbedingungen zurechtkommen.

Das Angebot an Wohnraum wird auch weiterhin begrenzt sein, insbesondere wenn es um bezahlbaren Wohnraum in kleineren Wohneinheiten geht, der auch noch barrierearm sein soll.

Die Renten werden bis 2035 wahrscheinlich nur begrenzt steigen. Außerdem werden viele zukünftige Rentner aufgrund ihrer Erwerbsbiographie eher mit einem niedrigen Rentenniveau rechnen müssen.

Die Studie des Pestel-Instituts geht daher davon aus, dass der Anteil an Senioren, die für ihren Lebensunterhalt auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, in den kommenden zwanzig Jahren von derzeit 3 Prozent auf dann über 25 Prozent steigen wird.

Dieser Personengruppe altersgerechten und finanzierbaren Wohnraum anzubieten, wird auch die große Herausforderung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG für die Zukunft sein.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist Bestandhalter und verlässlicher Partner auf dem Wohnungsmarkt, wenn es um bezahlbare oder besser leistbare Wohnungen geht.

Entsprechend müssten die Wohnungsbaugenossenschaften stärker gefördert werden, insbesondere durch Grundstücke.

Den politischen Entscheidern muss klar gemacht werden, dass sie es durch ihre Politik selbst in der Hand haben, wer die Grundstücke erhält und ob leistbare Wohnungen entstehen können.

Die Wirtschaftsstandorte Rastatt und Gaggenau im Herzen der Technologieregion Karlsruhe weisen eine Vielzahl von hervorragenden Standortfaktoren auf.

Hierzu zählen das herausragende Innovationsklima, die hohe Lagegunst, relativ günstige Flächen für Industrieansiedlungen und das mustergültig ausgebaute Verkehrsnetz.

Zahlreiche Rankings und Studien bezeichnen die Technologieregion Karlsruhe daher als eine der führenden Wissenschafts- und Hochtechnologieregionen in Europa.

Die Einwohnerzahl der Region Mittlerer Oberrhein ist in den vergangenen Jahren weiter kräftig gestiegen.

Mit einem Bevölkerungsanstieg von 1.040.000 Menschen (Stand 2017) auf 1.076.000 Menschen in den kommenden 15 Jahren rechnet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg im Bereich des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein.

Für die Stadt Rastatt geht das Statistische Landesamt für die kommenden Jahre, bis 2035, von einem Bevölkerungsanstieg von 1.650 Einwohnern (3,3 Prozent) aus.

Die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung stellt die Grundlage für die Gewinnung von qualifizierten Arbeitskräften in einer Region dar.

Eine sich daran ausrichtende Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik ist damit Grundlage für einen starken Wirtschaftsstandort mit einer stabilen Wirtschaftsstruktur vor Ort.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist im Rahmen Ihres genossenschaftlichen Auftrags stets bestrebt, den Menschen in der Region leistbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen und die Wohnungsangebote durch Neubaumaßnahmen und den Ankauf von Immobilienbeständen nachhaltig zu erweitern.

Bautätigkeit

Ohne genügend Wohnraum wird es für die Wirtschaft eng.

Wie Deutschland insgesamt, so galt auch Baden-Württemberg vor wenigen Jahren als weitgehend zu Ende gebaut.

Noch im Jahr 2010 ging das Statistische Landesamt von einer bereits kurzfristig leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus sowie von einem kräftigen Rückgang bis 2030.

Tatsächlich kam es abermals anders. In Baden-Württemberg leben mittlerweile 11 Millionen Menschen – Tendenz weiter steigend.

Laut einer von der L-Bank beauftragten Prognos-Studie im Jahr 2017 stieg zwischen 2011 und 2015 die Nachfrage nach Wohnungen um 4,6 Prozent (215.000 Wohnhaushalte), das Angebot wuchs jedoch nur um 2,5 Prozent (128.000 Wohnhaushalte) an.

Das ergibt eine aufgelaufene Baulücke von 88.000 fehlenden Wohnungen. Der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg ist demnach nur zu 60 Prozent gedeckt.

Um der Nachfrage gerecht zu werden, müssen laut der Studie bis 2020 jährlich 65.000 Wohnungen gebaut werden.

Von 2021 bis 2025 besteht Prognose zu Folge zusätzlich ein Wohnungsneubaubedarf von 43.000 Wohnungen.

Demnach müssen bis 2025 zwischen 410.000 bis 485.000 Wohnungen gebaut werden.

Will man die laut Statistischem Bundesamt durchschnittliche Personenzahl von 2,1 in einer Wohnung in Baden-Württemberg erhalten, kommt man auf einen Wohnraumbedarf für rund 1 Million Menschen.

Im Jahr 2018 wurden in Baden-Württemberg lediglich 35.000 Neubauwohnungen bezugsfertig.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG konnte im Geschäftsjahr 2018 dem Mietwohnungsmarkt 9 attraktive und zeitgemäße Neubauwohnungen in der Königsberger Straße 11 in Rastatt zur Verfügung stellen.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2018 die Liegenschaft Am Grün 24 in Rastatt mit 8 Gebrauchtwohnungen in innerstädtischer Lage mit 805 qm Wohnfläche erworben.

Weiterhin haben wir im Sommer 2018 mit der Erstellung eines 11-Familien-Mietwohnhauses in der Vogesenstraße 12 in Ötigheim begonnen. Es entstehen 11 leistbare Neubaumietwohnungen mit rund 900 qm vermietbarer Wohnfläche auf einem 1.150 qm großen Areal im Neubaugebiet in Ötigheim.

Ferner haben wir im Berichtsjahr 2018 die Bauvorbereitungen zur Errichtung von 44 Mietwohnungen auf dem Franz-Abt-Areal in Rastatt in die Wege geleitet.

Auf dem rund 4.000 qm großen, bevorzugten Wohnareal werden 44 attraktive und barrierefreie Mietwohnungen mit rund 3.700 qm vermietbarer Wohnfläche errichtet.

III. Wirtschaftliche Lage

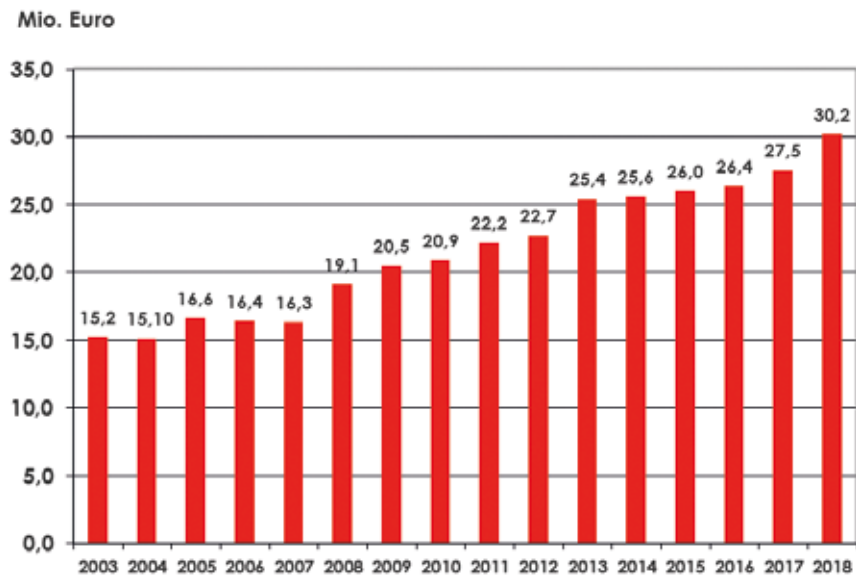
1. Vermögenslage

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

<u>Vermögenswerte</u>	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2018</u>	
	TEuro	v.H.	TEuro	v.H.
<u>Anlagevermögen</u>	23.816,2	86,8	25.948,0	86,0
<u>Umlaufvermögen</u>				
Verkaufsgrundstücke	0,1	0,0	0,1	0,0
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.135,5	4,1	1.165,2	3,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	178,0	0,7	227,9	0,7
Liquide Mittel und Bausparguthaben	2.316,8	8,4	2.844,0	9,4
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	4,4	0,0	3,4	0,0
	27.451,0	100,0	30.188,6	100,0
<u>Fremdkapital</u>				
Rückstellungen	423,9	1,5	418,4	1,4
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	7.757,1	28,3	8.911,0	29,5
Andere Verbindlichkeiten / Erhaltene Anzahlung	1.496,0	5,5	1.711,6	5,7
Rechnungsabgrenzung	5,2	0,0	6,7	0,0
	9.682,2	35,3	11.047,7	36,6
<u>Eigenkapital</u>	17.768,8	64,7	19.140,9	63,4
und zwar				
Geschäftsguthaben	1.056,3	5,9	1.078,3	5,6
Rücklagen	16.712,5	94,1	18.062,6	94,4

Im Berichtsjahr 2018 wurde die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG um 2,7 Millionen Euro auf rund 30,2 Millionen Euro erhöht.

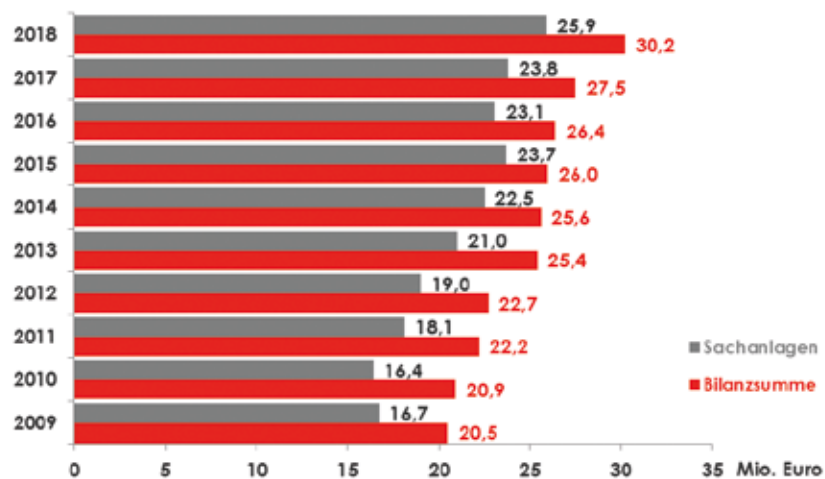
Entwicklung des Bilanzvolumens 2003 - 2018



Zum Bilanzstichtag verfügt die Genossenschaft über ein Anlagevermögen von rund 25,9 Millionen Euro (Vorjahr rund 23,8 Millionen Euro).

Das Anlagevermögen entspricht einem Anteil von 86,0 % (Vorjahr 86,8 %) des Bilanzvolumens.

Bilanzsumme / Sachanlagen 2009 - 2018



Die Investitionen ins Sachanlagevermögen in Höhe von 2,87 Millionen Euro betreffen vor allem Herstellungskosten für Neubauten und den Zukauf einer Immobilie.

Die Dauerfinanzierungsmittel erhöhten sich im Saldo, vor allem durch die Aufnahme von Darlehen, auf insgesamt 8,9 Mio. Euro. Hier werden vor allem zinsgünstige KfW-Mittel in Anspruch genommen.

Bei den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten, erhaltene Anzahlungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen ausschließlich der Mietobjektfinanzierung.

Die langfristigen Unternehmensinvestitionen von rund 2,87 Millionen Euro (Vorjahr rund 1,25 Millionen Euro) sind durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel von 8,9 Millionen Euro (Vorjahr rund 7,8 Millionen Euro) vollständig gedeckt.

Die Vermögenslage ist geordnet. Aufgrund des zinsgünstigen Umfelds wird weiterhin ein Großteil der Investitionen mit KfW-Darlehen finanziert.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können.

Die geplanten Neubaumaßnahmen sowie die Grundstücksankäufe und Immobilienzukäufe werden durch Bereitstellung entsprechender Mittel fristgerecht finanziert.

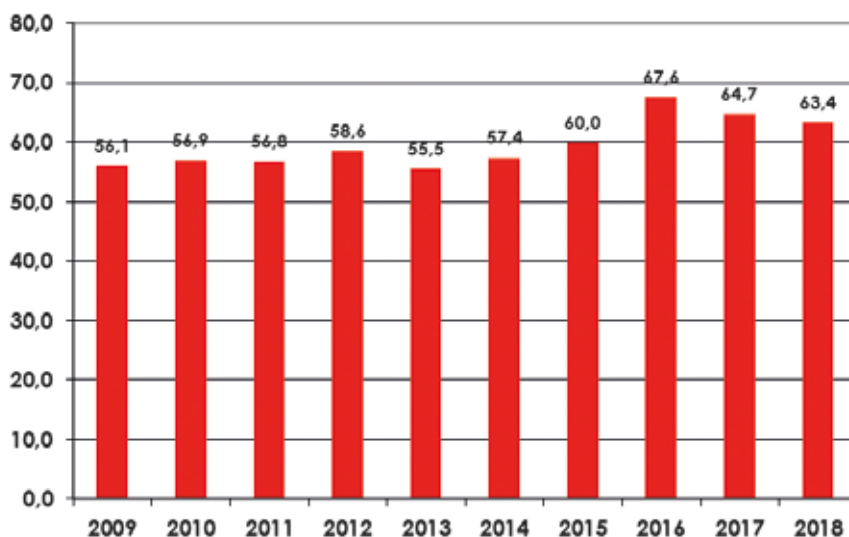
Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Im Berichtsjahr 2018 war die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt jederzeit geordnet.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote an der Gesamtfinanzierung beträgt aufgrund der Investitionen und der Zunahme der Bilanzsumme 63,4 %.

Entwicklung der Eigenkapitalquote in %



Im Geschäftsjahr 2018 ermöglichte der Jahresüberschuss eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von 7,3 %.

Die Finanzlage ist solide und geordnet. Die Familienheim Rastatt war zu jeder Zeit in der Lage, Ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen.

Langfristig finanziert sich die Gesellschaft über Bankkredite von regionalen bzw. in Deutschland ansässigen Banken, zu denen langfristige Geschäftsbeziehungen bestehen.

Das Unternehmen nutzt keine Derivate oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung.

Zur Absicherung gegen Liquiditätsrisiken und zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan erstellt, der permanent an aktuelle Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Liquiditätsstatus zum 31.12.2018		
	TEUR	TEUR
Kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		
Forderungen	92	
Unfertige Leistungen und Vorräte	1.165	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.844	4.101
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten		
Geschäftsguthaben der Ende 2018		
ausgeschiedenen Mitglieder	32	
Rückstellungen	418	
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	1.182	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	464	
Sonstige Verbindlichkeiten	57	2.161
Liquiditätsüberschuss		1.940

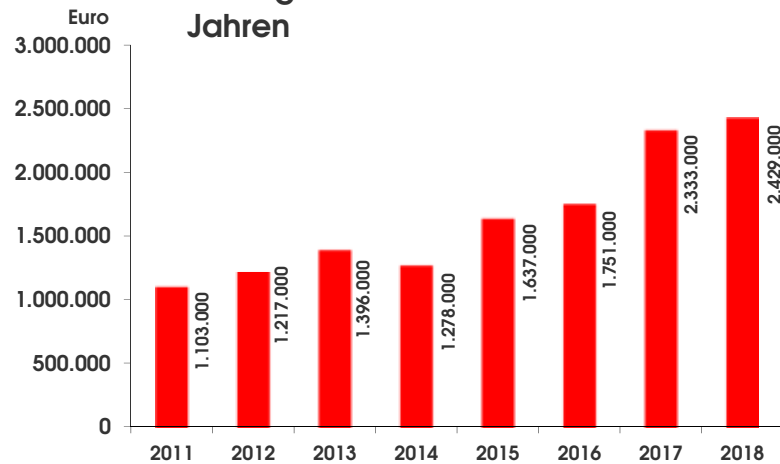
Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeglicher Art.

Beim Finanzmanagement verfolgt das Unternehmen eine durchaus konservative Risikopolitik.

Die Genossenschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr 2018 einen Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von rund 2,4 Mio. Euro.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt rund 0,9 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen sowie ausgezahlten Zinsen.

Cash-Flow-Entwicklung in den letzten 8 Jahren



3. Ertragslage

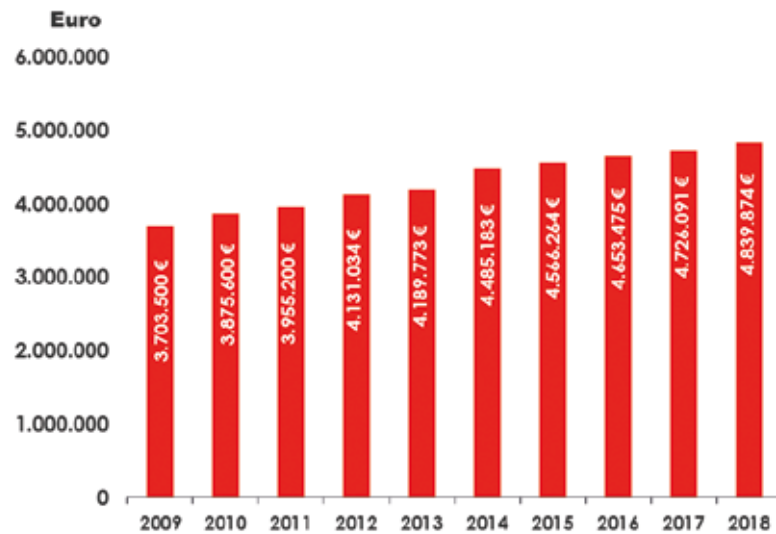
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.019,0	1.932,6	86,4
Bau-, Verkaufs- und und Betreuungstätigkeit	185,5	178,9	6,6
Kapitaldienst	-12,2	-9,3	-2,9
Summe Deckungsbeiträge	2.192,3	2.102,2	90,1
Verwaltungsaufwand	-780,7	-759,5	-21,2
Betriebsergebnis	1.411,6	1.342,7	68,9
Übrige Rechnungen	4,8	-10,7	15,5
Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.416,4	1.332,0	84,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-25,3	0,0	-25,3
Jahresüberschuss	1.391,1	1.332,0	59,1

Im Geschäftsjahr 2018 wurde planmäßig ein Jahresüberschuss von 1,4 Millionen Euro (Vorjahr 1,3 Millionen Euro) erzielt.

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

Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung konnten um rund 114.000,00 Euro gesteigert werden.

Umsätze aus Hausbewirtschaftung



Der Anstieg der Mieterlöse resultiert insbesondere aus dem Neubau und dem Erwerb von Mietwohnungen sowie nach Mietanpassungen, nach Modernisierungen und nach Mieterwechseln.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Instandhaltungskosten um 41 TEuro auf 796 TEuro.

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich aus den positiven Ergebnissen in den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung von rund 2.019 TEuro und Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeiten von 185,5 TEuro sowie aus übrigen Rechnungen von 4,8 TEuro.

Des Weiteren sind die negativen Ergebnisse aus Kapitaldienst, Verwaltungskosten und Steuern vom Einkommen und Ertrag von rund 818,2 TEuro zu berücksichtigen.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

			2018	2017
Sollmiete/m² p.M.	= $\frac{\text{Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	5,63	5,63
Instandhaltung/m² p.M.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,21	1,18
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{EK (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	63,4	64,7
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	7,3	7,5
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufw.}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	5,2	5,6
Fremdkapitalzins	= $\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierung und Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	%	0,25	0,29
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modern.kosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	14,52	14,38
Mietwert	= $\frac{\text{Vermietbares AV}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$		6,2	5,7

Zum 31.12.2018 verfügte die Baugenossenschaft über rund 2,8 Millionen Euro flüssige Mittel, welche für die bevorstehenden Neubaumaßnahmen notwendig und ausreichend sind.

Wir werden auch zukünftig Liquidität vorhalten, um auch weiterhin in der Lage zu sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die aktuelle konjunkturelle Hochphase in Deutschland scheint ihren Höhepunkt überschritten zu haben, sodass die Zeit mit Wachstumsraten weit über dem Zuwachs des Produktionspotenzials vorerst vorüber sein dürfte.

Nichtsdestotrotz sind insbesondere die Binnenwirtschaft und der Dienstleistungssektor, getragen von der hohen Beschäftigung und steigenden Löhnen, weiterhin in einem guten Zustand und werden voraussichtlich 2019 ein starker Treiber der Konjunktur sein.

Die expansive Fiskalpolitik der Bundesregierung dürfte dabei den Privatkonsum zusätzlich stützen.

Wichtiger Stabilitätsanker ist die Baubranche, in der zumindest im 1. Halbjahr 2019 eine Abkühlung erwartet wird.

Die zyklische Abschwächung, die im abgelaufenen Jahr ihren Anfang nahm, wird sich daher voraussichtlich im Jahr 2019 fortsetzen.

Aktuell ist die Gefahr einer Rezession mit dauerhaft negativen Wachstumsraten für die kommenden beiden Jahre jedoch als gering einzustufen.

Aufgrund der nach wie vor regen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erwartet der Vorstand auch für das Geschäftsjahr 2019 einen stabilen und zufriedenstellenden Verlauf.

2. Prognosebericht

Auf Basis unserer Unternehmensplanung beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft für 2019 insgesamt positiv.

Wir erwarten im Geschäftsjahr 2019 ein Sollmietenwachstum von rund 3 % und ein Jahresergebnis von ca. 1,4 Millionen Euro.

Die Ertragslage wird sich aufgrund von weiteren geplanten Neubaumaßnahmen im Mietwohnhausbereich in den nächsten Jahren verbessern.

Im Frühjahr 2020 werden wir mit der Fertigstellung von 11 barrierefreien Mietwohnungen in der Vogesenstraße 12 in Ötigheim unser Immobilienportfolio erweitern.

Der Spatenstich für weitere 44 Mietwohnungen auf dem Franz-Abt-Areal in Rastatt ist für Herbst 2019 geplant.

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen können wir voraussichtlich im Geschäftsjahr 2019 ein 5.000 qm großes Grundstück in der Platanenstraße 3 – 5 zur Bebauung mit 60 Mietwohnungen erwerben.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Berücksichtigung der demographischen Entwicklung werden die großen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft für die Zukunft sein.

Aufgrund der wachstumsstarken und innovativen Wirtschaftsregion mit einer steigenden Bevölkerungsentwicklung gehen wir weiterhin von einer positiven Grundstimmung am Markt aus.

Rastatt, den 29.07.2019

Der Vorstand

Burkhard

Haungs

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	11.544,00	11.544,00	14.978,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	22.156.976,55		19.887.276,71
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	645.391,71		668.437,71
3. Grundstücke ohne Bauten	1.567.546,19		1.931.698,17
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01		41.783,01
5. Technische Anlagen	114.855,00		110.137,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.724,00		58.629,00
7. Anlagen im Bau	1.122.054,48		864.762,09
8. Bauvorbereitungskosten	19.639,86	25.705.970,80	14.812,33
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	229.088,20		222.266,64
2. Andere Finanzanlagen	1.400,00	230.488,20	1.400,00
Anlagevermögen insgesamt		25.948.003,00	23.816.180,66
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,53		1,53
2. Unfertige Leistungen	1.112.592,12		1.096.059,23
3. Andere Vorräte	52.660,14	1.165.253,79	39.536,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.291,29		22.945,04
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.830,56		3.328,35
3. Sonstige Vermögensgegenstände	195.805,92	227.927,77	151.703,46
davon aus Steuern: EURO 12.892,59			
(Vorjahr EURO 13.755,62)			
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.702.851,67		2.194.162,08
2. Bausparguthaben	141.166,40	2.844.018,07	122.693,28
Umlaufvermögen insgesamt		4.237.199,63	3.630.429,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.369,02	3.369,02	4.436,22
Bilanzsumme		30.188.571,65	27.451.046,20

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	32.335,48		29.047,48
2. der verbleibenden Mitglieder	1.045.955,84	1.078.291,32	1.027.259,07
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 5.238,68 (Vorjahr EURO 7.443,45)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.002.166,22		1.862.966,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EURO 139.200,00 (Vorjahr EURO 33.200,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	11.495.996,57		10.285.115,55
davon für das Geschäftsjahr eingestellt EURO 1.210.881,02 (Vorjahr EURO 1.157.708,41)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	4.523.405,71	18.021.568,50	4.523.405,71
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.391.125,38		1.331.961,89
Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.350.081,02	41.044,36	1.290.908,41
Eigenkapital insgesamt		19.140.904,18	17.768.847,51
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	270.217,00		259.778,00
2. Steuerrückstellungen	15.350,28		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	132.876,37	418.443,65	164.140,07
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.911.011,15		7.757.072,86
2. Erhaltene Anzahlungen	1.181.634,26		1.160.633,62
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung davon aus Kautionen: EURO 5.076,92	8.337,55		6.308,55
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	464.415,59		277.080,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten	57.169,97	10.622.568,52	52.012,97
davon aus Steuern: EURO 10.310,79 (Vorjahr EURO 7.811,29) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EURO 1.106,98 (Vorjahr EURO 262,69)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.655,30	5.171,64
Bilanzsumme		30.188.571,65	27.451.046,20

Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.839.874,05		4.726.091,27
b) aus Betreuungstätigkeit	171.146,06		168.738,91
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>27.358,93</u>	5.038.379,04	<u>22.377,14</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	+	16.532,89	+ 2.672,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.991,79	26.418,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.752.020,63		1.723.754,28
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	1.752.020,63	<u>35.000,00</u>
Rohergebnis	+	3.307.883,09	+ 3.187.543,97
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	572.982,36		555.779,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für die Altersversorgung EURO 15.405,00 (Vorjahr EURO 12.578,00)	<u>124.640,61</u>	697.622,97	<u>120.740,83</u>
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		698.714,93	672.905,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		180.697,72	183.928,12
8. Erträge aus Beteiligungen	6.821,56		807,12
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	56,00		56,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>655,55</u>	7.533,11	1.152,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		184.533,95	197.710,42
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25.299,84	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		1.528.546,79	1.458.494,38
13. Sonstige Steuern		137.421,41	<u>126.532,49</u>
Jahresüberschuss		1.391.125,38	1.331.961,89
14. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		1.350.081,02	<u>1.290.908,41</u>
Bilanzgewinn		<u>41.044,36</u>	<u>41.053,48</u>

Anhang Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31.12.2018

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 in 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 € 250; 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 / Röttererbergstraße in Rastatt.

Die Bauvorbereitungskosten wurden zu Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Unter Anlagen im Bau wird ein im Jahr 2018 begonnenes Wohngebäude mit 914 m² Wohnfläche in der Vogesenstr. 12 in Ötigheim 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 drei 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 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 250 € 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.

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 461.156,64 Euro, der Bilanzgewinn beträgt 13.643,12 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 2018 G von Dr. Klaus Heubeck und den von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssätzen.

Der Abzinsungssatz beträgt 3,21 %. 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 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2018
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
	110.447,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110.447,62
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	110.447,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110.477,62
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.181.264,05	2.090.760,33	46.598,36	864.762,09	0,00	0,00	37.090.188,11
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	1.931.698,17	0,00	0,00	0,00	364.151,98	0,00	1.567.546,19
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.783,01
5. technische Anlagen und Maschinen	166.243,33	13.365,41	0,00	0,00	0,00	0,00	179.608,74
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	325.393,23	3.458,30	2.499,28	0,00	0,00	0,00	326.352,25
7. Anlagen im Bau	864.762,09	748.806,14	0,00	373.248,34	864.762,09	0,00	1.122.054,48
8. Bauvorbereitungskosten	14.812,33	13.923,89	0,00	0,00	9.096,36	0,00	19.639,86
Summe Sachanlagen	38.727.071,08	2.870.314,07	49.097,64	1.238.010,43	1.238.010,43	0,00	41.458.287,51
Summe Immat. VG + Sachanlagen	38.837.518,70	2.870.314,07	49.097,64	1.238.010,43	1.238.010,43	0,00	41.658.735,13
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	844.398,15	0,00	0,00	0,00	0,00	6.821,56	851.219,71
2. Andere Finanzanlagen	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00
Summe Finanzanlagen	845.798,15	0,00	0,00	0,00	0,00	6.821,56	852.619,71
Anlagevermögen gesamt	39.683.316,85	2.870.314,07	49.097,64	1.238.010,43	1.238.010,43	6.821,56	42.511.354,84

* Umgliederung vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schreib- ungen	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
95.469,62	3.434,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.903,92	11.544,00	14.978,00
95.469,62	3.434,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.903,92	11.544,00	14.978,00
14.293.987,34	639.224,22	0,00	0,00	0,00	0,00	14.933.211,56	22.156.976,55	19.887.276,71
532.677,16	23.046,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555.723,16	654.391,71	668.437,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.567.546,19	1.931.698,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.783,01	41.783,01
56.106,33	8.647,41	0,00	0,00	0,00	0,00	64.753,74	114.855,00	110.137,00
266.764,23	24.363,30	2.499,28	0,00	0,00	0,00	288.628,25	37.724,00	58.629,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.122.054,48	864.762,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.639,86	14.812,33
15.149.535,06	695.280,93	2.499,28	0,00	0,00	0,00	15.842.316,71	25.705.970,80	23.577.536,02
15.245.004,68	698.714,93	2.499,28	0,00	0,00	0,00	15.941.220,33	25.717.514,80	23.592.514,02
622.131,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	622.131,51	229.088,20	222.266,64
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	230.488,20	223.666,64
15.867.136,19	698.714,93	2.499,28	0,00	0,00	0,00	16.563.351,84	25.948.003,00	23.816.180,66

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind T€ 1.113 (Vorjahr: T€ 1.096) 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 Vermögensgegenständen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: € 136.069,53 (Vorjahr: € 123.010,93)

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€ 19,3.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im wesentlichen Urlaubsrückstände T€ 37,5 (Vorjahr: T€ 34,3), Rückstellung für Abrechnungsverpflichtung T€ 55,7 (Vorjahr: T€ 55,2), Rückstellung für Prüfungskosten T€ 16,0 (Vorjahr: T€ 16,0) und Rückstellung für Gewährleistungen T€ 0,0 (Vorjahr: T€ 35,7).

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:

Anhang

	Verbindlichkeiten 2018	insgesamt unter 1 Jahr	davon			Art der Sicherung
			1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.911.011,15 (7.757.072,86)	269.873,11 (250.589,03)	1.184.947,36 (1.023.940,11)	7.456.190,68 (6.482.543,72)	8.911.011,15	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.181.634,26 (1.160.633,62)	1.181.634,26 (1.160.633,62)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.337,55 (6.308,55)	8.337,55 (6.308,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	464.415,59 (277.080,98)	464.415,59 (277.080,98)				
Sonstige Verbindlichkeiten	57.169,97 (52.012,97)	57.169,97 (52.012,97)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	10.622.586,52 (9.253.108,98)	1.981.403,48 (1.746.625,15)	1.184.947,36 (1.023.940,11)	7.456.190,68 (6.482.543,72)	8.911.011,15	

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen T€ 0,7 (Vorjahr: T€ 0,7) aus der Auflösung von Rückstellungen sowie T€ 4,3 (Vorjahr: T€ 6,5) aus sonstigen Erträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten abgeschriebene Mietforderungen T€ 1,0 (Vorjahr: T€ 4,7).

Finanzergebnis

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

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.519
Zugang 2018	81
Abgang 2018	63
Ende des Geschäftsjahres	1.537

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 18,7 erhöht.

Die Haftsumme beträgt T€ 1.049,5, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 17,0 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, 70174 Stuttgart

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	2	4
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Geringfügig Beschäftigte	-	*14
Gesamt	5	18

*davon 13 nebenamtlich tätige Hauswarte.

Aufsichtsrat

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

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführender Vorstand:	Thomas Burkhard
Vorstand	Marco Haungs

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2018 bestand keine Haftung für die Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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€ 85.

Des Weiteren bestehen für das Neubauvorhaben in der Vogesenstr. 12 in Ötigheim nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind in Höhe von T€ 1.707. Die Finanzierung erfolgt über ein KfW-Darlehen in Höhe von T€ 1.650 sowie über ein L-Bank Ergänzungsdarlehen in Höhe von T€ 550.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.391,1 ab. Gemäß § 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 139,2 in die gesetzliche und T€ 1.210,9 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2018 vor:

4,0 % Dividende aus Euro 1.026.109,07	<u><u>Euro 41.044,36</u></u>
---------------------------------------	------------------------------

Rastatt, den 26.07.2019

Der Vorstand

Burkhard Haungs

Wir über uns

Wirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

Nach wie vor bildet die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Berichtsjahr das Kerngeschäft unserer Tätigkeit.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir das Mietwohnhaus Königsberger Straße 11 in Rastatt fertiggestellt und die 9 modernen und barrierefreien Mietwohnungen mit rund 765 qm Wohnfläche dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.



Mit Kaufvertrag vom 18.08.2018 haben wir das Mietwohnhaus Am Grün 24 in Rastatt mit 8 Gebrauchtwohnungen und einer vermietbaren Wohnfläche von 805 qm zum Kaufpreis von 1.025.000,00 Euro erworben.



Im Neubaugebiet Hagenäcker II in Ötigheim haben wir im Berichtsjahr 2018 mit der Errichtung von 11 modernen und barrierefreien Mietwohnungen mit einer vermietbaren Fläche von 914 qm in der Vogesenstraße 12 in Ötigheim begonnen.

Spatenstich für elf Mietwohnungen

Baugenossenschaft Familienheim Rastatt baut erstmals in Ötigheim / 2,7 Millionen Euro investiert

Ötigheim (ur) – Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt führt ihre Bauaktivitäten kontinuierlich fort. Premiere ist hierbei der Standort Ötigheim, wo im Neubaugebiet „Hagenäcker II“ ein neues Mehrfamilienwohnhaus entstehen soll. In dieser Woche fand der symbolische Spatenstich statt. 2016 hat die Baugenossenschaft am Baustellenerwerb in Ötigheim teilgenommen und konnte ein Grundstück in der Vogesenstraße mit 1.150 Quadratmetern zum Preis von 330.250 Euro erwerben. Dort sollen elf familienfreundliche und barrierefreie Mietwohnungen mit insgesamt rund 900 Quadratmeter Wohnfläche entstehen, wie Geschäftsführer Thomas Burkhard informiert, drei Zwei-Zimmerwohnungen und acht Drei-Zimmerwohnungen

mit einer Wohnfläche zwischen 68 und 90 Quadratmetern. Geplant ist eine Tiefgarage. Das Gebäude soll, wie Architekt Michael Heid informiert, im ökologischen und energiesparenden KfW-Effizienzhaus-55-Standard realisiert werden und Ende 2019 bezugsfertig sein. Laut Burkhard sind bereits erste Anfragen eingegangen, denn viele Mieter schätzen die Dauermietungsverträge bei der Baugenossenschaft und ein lebenslanges Wohnrecht. Es gebe keine Eigenbedarfskündigungen. Familienheim investiert in das Projekt rund 2,7 Millionen Euro. Für Frühjahr ist schon das nächste Projekt geplant. Auf fast 4.000 Quadratmetern zwischen Richard-Wagner-Ring und Franz-Abt-Straße sollen 40 Mietwohnungen entstehen.



Symbolträchtiger Moment beim ersten Spatenstich: Familienheim-Vorstand Marco Haungs, Geschäftsführer Thomas Burkhard, Aufsichtsratsvorsitzender Werner Hoppold und Architekt Michael Heid (von links).

Foto: Gerd



Die Bezugsfertigkeit für das Mietwohnhaus Vogesenstraße 12 in Ötigheim ist für das Frühjahr 2020 geplant.

Für weitere 44 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern mit einer vermietbaren Fläche von rund 3.700 qm in der Franz-Abt-Straße in Rastatt hatten wir Anfang 2019 den Bauantrag eingereicht.



Im Spätjahr 2019 werden wir mit den Rohbauarbeiten beginnen.

Für das Jahr 2019 haben wir zur Errichtung von 60 Mietwohnungen im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ den Erwerb des rund 5.000 qm großen städtischen Grundstücks in der Platanenstraße 3 – 5 in Rastatt vorgesehen.



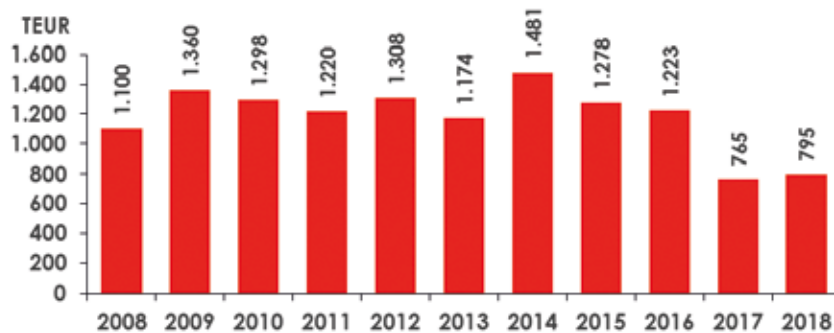
Wohnungsbestand, Instandhaltung und Modernisierung

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

Unser Modernisierungsprogramm wird auf der Grundlage unserer durchgeführten Portfolio-Analyse des Wohnungsbestandes und des daraus entwickelten Investitionsplans durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir für Instandhaltungen und Modernisierungen rund 795.000,00 Euro in den Wohnungsbestand investiert.

Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Euro von 2008-2018



Neben Einzel- und Badmodernisierungen wurde die Fassade der Liegenschaft Schlackenwerther Straße 15 in Rastatt überarbeitet.

Badmodernisierung in 2018



Neue Fassade Schlackenwerther Straße 15 in Rastatt



Wohnungsbestand, Instandhaltung und Modernisierung

Regiebetrieb

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

Die Voraussetzung für ein gutes Zusammenleben ist ein sicheres und sauberes Quartier.

Ferner haben im Berichtsjahr die zwei Mitarbeiter des Regiebetriebes Maler- und Sanierungsarbeiten bei Wohnungswechseln durchgeführt.



Bauleistungen der Genossenschaft

Stand 31.12.2018
(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	507	1.777
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 4.197 Wohnungen in 1.585 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

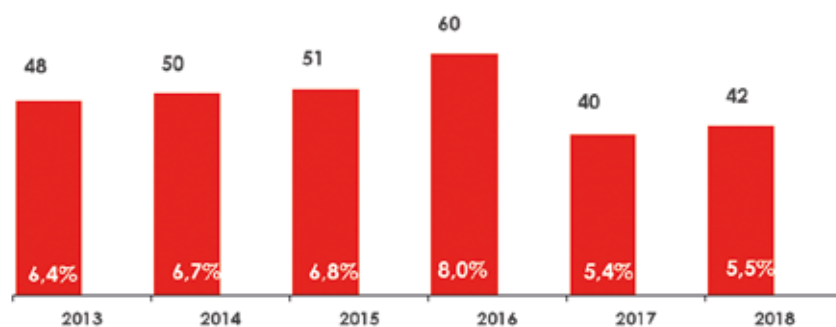
Im Geschäftsjahr 2018 war die Vermietungssituation für unsere Genossenschaft aufgrund der hohen Nachfrage und Attraktivität unserer Wohnungen insgesamt positiv.

Insbesondere ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum groß.

Strukturelle Leerstände unserer Genossenschaftswohnungen sind nicht feststellbar.

Leerstände resultieren aus Wohnungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Im Berichtsjahr fanden 42 Mieterwechsel statt. Die Fluktuationsrate liegt somit bei 5,5 %.

Mieterwechsel in den letzten 6 Jahren

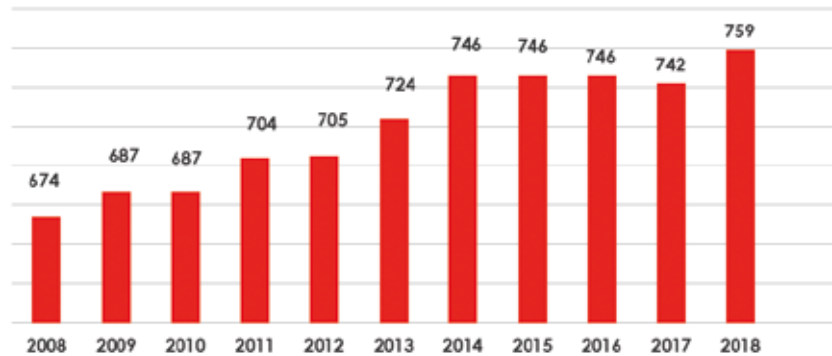


Die Gründe für einen Wohnungswechsel waren insbesondere

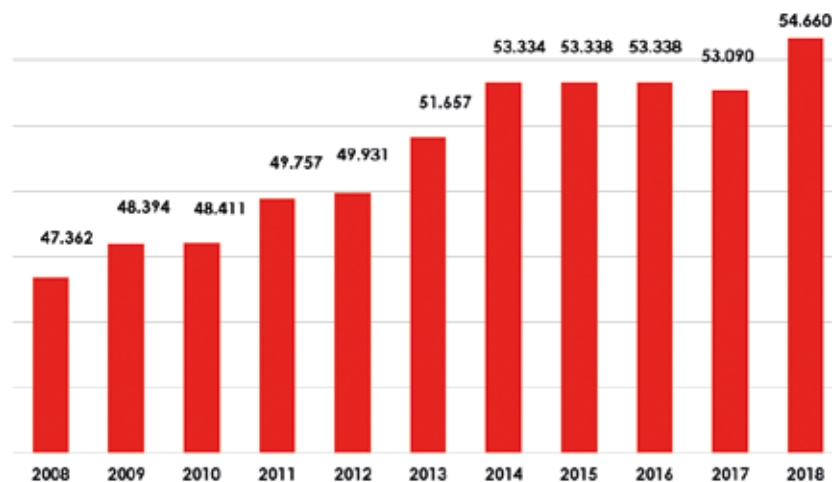
- ✓ Wohnort- und Arbeitsplatzwechsel
- ✓ Vergrößerung bzw. Verkleinerung des Haushalts
- ✓ Erwerb von Eigentum
- ✓ Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim

Der von unserer Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 759 Wohnungen.

Anzahl der Mietwohnungen seit 2008

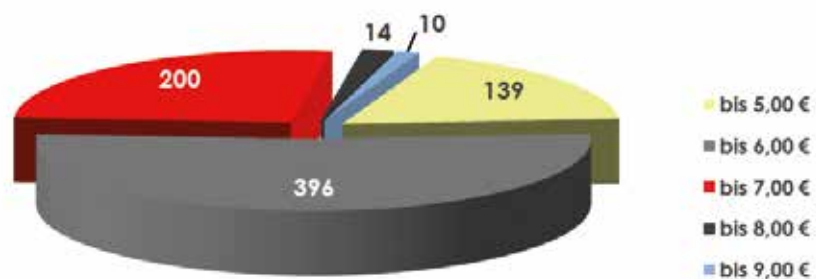


qm-Wohnfläche der Mietwohnungen seit 2008



Das Mietniveau der Genossenschaft liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliedschaftlichen Förderung.

Mietpreisaufteilung per 31.12.2018



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 2018 wurden in diesem Bereich 45 Wohnungseigentümergeinschaften und 2 Mietwohnanlagen mit insgesamt 794 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 2018 werden die Verwaltungsabrechnungen erstellt und die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen abgehalten.

Verwaltete Vermögen und Verpflichtungen

Zum 31.12.2018 betrugen die treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte der Wohnungseigentums- und der Fremdverwaltungen 4.832.853,24 Euro.



Verwaltete Wohneinheiten Schlackenwerther 13, 15, 17 in Rastatt

Allgemeine Verwaltung und Organisation

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus zwei hauptamtlichen Vorständen.

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

Personalstand am 31.12.2018

1. Verwaltung / Technik	
5 Mitarbeiter (davon 3 Teilzeitkräfte)	5 Beschäftigte
2. WEG-Verwaltung	
2 Mitarbeiter (davon 1 Teilzeitkraft)	2 Beschäftigte
3. Regiebetrieb	
2 Mitarbeiter	<u>2 Beschäftigte</u>
insgesamt	9 Beschäftigte

Ein wichtiges Ereignis für die Baugenossenschaft war die im Jahr 2018 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 2017, 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 schieden die Herren Werner Happold und Michael Schulz aus dem Aufsichtsrat der Genossenschaft aus.

Beide Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden 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 Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG hat sich auch im 69. Geschäftsjahr positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2018 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2018 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 informiert.

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 2019 durchgeführt worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2018, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2018 wird der ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung 2019 laufen die Mandate von Frau Brigitta Lenhard und Herrn Prof. Dr. Rupert Felder ab.

Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG entscheidend mitgestaltet.

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Rastatt, im Juli 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Werner Happold, BM a.D.

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