Geschäftsbericht

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

2020

Geschäftsbericht 2020

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Vorgelegt der 69. ordentlichen Mitgliederversammlung
am 7. Oktober 2021 in Rastatt

Wir gedenken

in aufrichtiger

Trauer und Dankbarkeit

aller verstorbenen

Mitglieder und Geschäftsfreunde.

Wir trauern um unseren langjährigen

geschäftsführenden Vorstand

Herrn Thomas Burkhard

der am 07. Juni 2021 im Alter von nur 61 Jahren viel zu früh und unerwartet verstorben ist.

Wir verabschieden uns in Dankbarkeit und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

EHRE IHREM ANDENKEN

Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG

Inhalt

Gedenken an die Verstorbenen **5**
Organe der Genossenschaft **9**
Wichtiges auf einen Blick **10**
Kennzahlen **11**
Lagebericht **12**
A. Grundlagen des Unternehmens 12

B. Wirtschaftsbericht 13
I. Gesamtwirtschaftliche Lage
Beschäftigungsentwicklung
Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft
Hausbewirtschaftung
Bautätigkeit
II. Geschäftsverlauf
III. Wirtschaftliche Lage
1. Vermögenslage
2. Kapitalstruktur
3. Finanzlage
4. Ertragslage
IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 28
5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
6. Prognosebericht
7. Voraussichtliche Entwicklung – Ausblick 2021

Jahresabschluss 31.12.2020 **33**
Bilanz
Gewinn- & Verlustrechnung
Anhang des Jahresabschlusses
Wir über uns **49**
Wohnungsbestand, Instandhaltung und Modernisierung **55**
Bauleistungen der Genossenschaft **57**
Wohnungsbestands- und Vermietungssituation **60**
Wohnungsverwaltung **64**
Allgemeine Verwaltung und Organisation **65**
Bericht des Aufsichtsrats **67**

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Thomas Burkhard	Geschäftsführer (bis 07.06.2021†)	Sinzheim
Marco Haungs	Vorstand (Geschäftsführer ab 23.06.2021)	Bühl-Weitenung
Thomas Raub	Vorstand (ab 02.06.2021)	Kuppenheim

Aufsichtsrat

Werner Happold Vorsitzender	Bürgermeister a. D.	Ötigheim*
Michael Schulz stellv. Vorsitzender	Oberbürgermeister a. D.	Gaggenau*
Prof. Dr. Rupert Felder	Rechtsanwalt	Gernsbach
Thomas Raub (bis 02.06.2021)	Abt. Direktor a. D.	Kuppenheim
Brigitta Lenhard Schriftführerin	Geschäftsführerin	Rastatt

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Prüfungsausschuss Kassenprüfung	Thomas Raub (bis 02.06.2021) und Prof. Dr. Rupert Felder

---

Die mit * gekennzeichneten Aufsichtsratsmitglieder scheiden 2021 satzungsgemäß aus.
Die Wiederwahl von Herrn Oberbürgermeister a. D. Michael Schulz ist satzungsgemäß zulässig.

Wichtiges auf einen Blick

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 31.12.2020

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 Karlsruhe Baden-Baden eG
	Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt e. V.

Kennzahlen

	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR
Bilanzsumme	26.390	27.451	30.189	30.889	34.627
Sachanlagen	23.051	23.578	25.706	28.349	32.057
Umlaufvermögen	3.115	3.630	4.237	2.283	2.298
davon Flüssige Mittel u. Wertpapiere	1.724	2.317	2.844	810	817
Eigenkapital	16.497	17.769	19.141	20.289	21.296
Rückstellungen	383	424	418	416	423
Verbindlichkeiten	9.505	9.253	10.623	10.178	12.896
davon gegenüber Kreditinstituten	8.056	7.757	8.911	8.605	10.954
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	4.653	4.726	4.840	4.972	5.151
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	168	169	171	164	114
aus anderen Lieferungen und Leistungen	16	22	27	20	24
Instandhaltungsaufwand	1.190	755	796	1.034	1.248
Personalaufwand	684	677	698	686	723
Abschreibungen	676	673	699	642	660
Jahresüberschuss	893	1.332	1.391	1.194	1.022
Anzahl der Mitglieder	1.525	1.519	1.537	1.516	1.354
Geschäftsguthaben	1.076	1.056	1.078	1.074	1.099
Cashflow	1.751	2.333	2.429	1.773	2.201

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

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

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

Die Genossenschaft besitzt Objekte im Landkreis Rastatt, an den Standorten Rastatt, Gaggenau, Gernsbach, Durmersheim und Ötigheim.

Der eigene Wohnungsbestand beträgt zum 31.12.2020 770 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 644 Garagen und Stellplätze.

Die Genossenschaft ist an der Wohnanlage Luisenstraße Gaggenau GbR mbH beteiligt.

Unsere Fremdverwaltung umfasst 30 Wohnungseigentümergemeinschaften und 1 Mietwohnanlage mit insgesamt 497 Wohnungen und 548 Garagen.

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2020 haben 1.354 Genossenschaftsmitglieder 4.429 Geschäftsanteile bei unserer Genossenschaft gezeichnet.

Nach der Satzung widmet sich die Baugenossenschaft der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

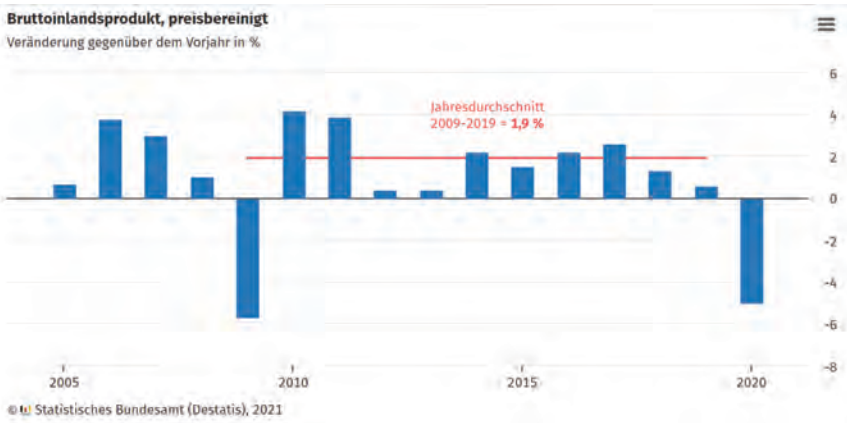
Ziel ist, der Bevölkerung im Landkreis Rastatt weiterhin dauerhaften bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Pandemie traf nahezu alle Wirtschaftsbereiche.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

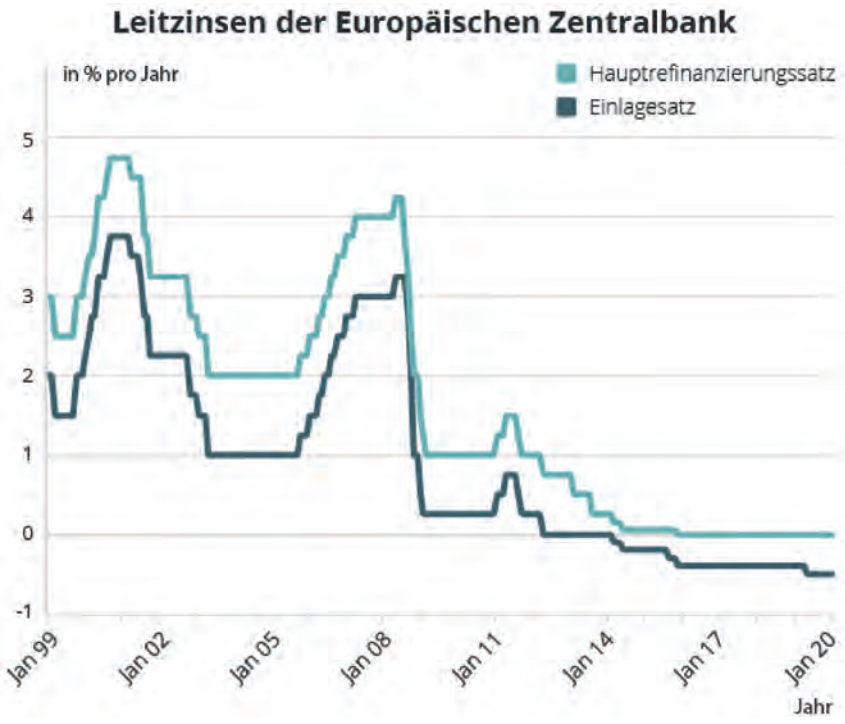


Ein gänzlich anderes Jahr erlebte hingegen das Baugewerbe: preisbereinigt legte die Bruttowertschöpfung um 1,4 % zum Vorjahr zu.

Der EZB-Rat hat beschlossen, seinen sehr akkommodierenden geldpolitischen Kurs zu bestätigen.

Erstens werden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte (Leitzins) sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,50 % belassen.

Damit zahlen Kreditinstitute auch weiterhin Strafzinsen, wenn sie überschüssiges Geld bei der EZB parken.



Quelle: Bundesbank Juni 2020

Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2 % liegt, und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrunde liegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.

Zudem beabsichtigt der EZB-Rat, die Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms fortzusetzen. Dies hat einen Gesamtumfang von 1.850 Milliarden Euro.

Die Zinsen für Baufinanzierungen sind infolge der expansiven Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Beschäftigungsentwicklung

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck.

So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb.

Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 18,9 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,9 %.

Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 75.000 Personen sorgen. Knapp ein Fünftel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

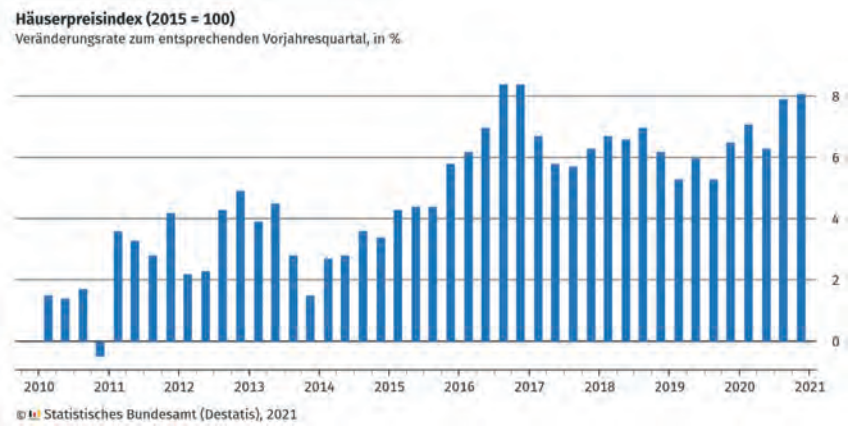
Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland lagen im 3. Quartal 2020 durchschnittlich 7,8 % höher als im Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, stiegen die Preise für Wohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorquartal um 2,9 %. Damit verteuerten sich Wohnimmobilien trotz der andauernden Coronakrise sowohl in der Stadt als auch auf dem Land weiterhin deutlich.



Auch in ländlichen Kreisen verteuerten sich Wohnimmobilien im Durchschnitt stark. So erhöhten sich die Preise für Häuser in dichter besiedelten ländlichen Kreisen um 9,7 % und für Eigentumswohnungen um 7,1 %.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum, aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause, einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

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.

Ende 2020 haben in der Bundesrepublik Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt, davon 11,1 Millionen in Baden-Württemberg.

Baden-Württemberg hatte seit Gründung des Landes im Jahr 1952 noch nie eine solch hohe Einwohnerzahl. Allerdings nahm die Zahl der Baden-Württemberger im Jahr 2020 kaum noch zu. Der Landkreis Rastatt mit seinen Städten und Gemeinden hatte zum 30.09.2020 eine Gesamteinwohnerzahl von 232.981 Personen.

Die Einwohnerzahl in Rastatt betrug zum 31.12.2020 nunmehr 50.165 Personen.

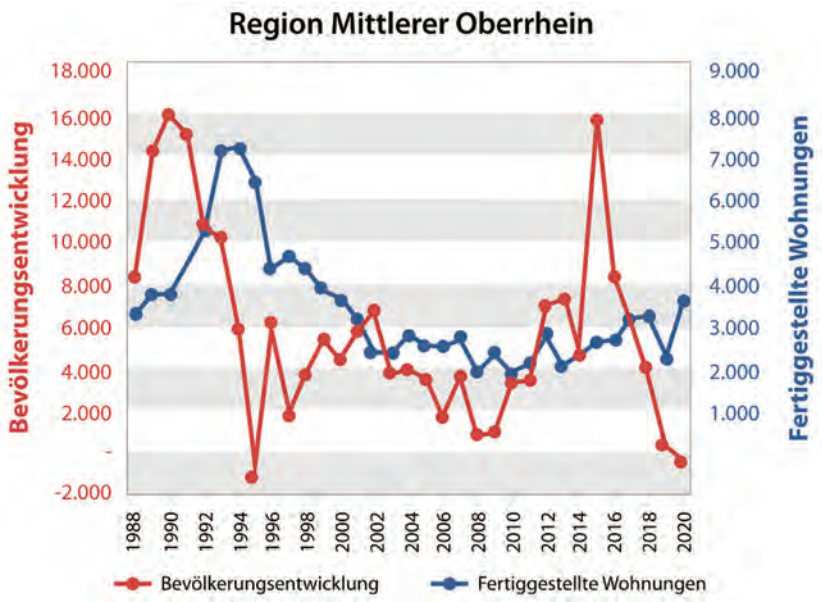
Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist im Rahmen ihres genossenschaftlichen Auftrags stets bestrebt, den Menschen in der Region leistbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen und die Wohnungsangebote durch Neubaumaßnahmen und den Ankauf von Immobilien nachhaltig zu erweitern.

Hausbewirtschaftung

Wohnungen in den Zentren der Großstädte werden knapper und teurer.
Dieser Trend dürfte nach Einschätzung des Statistischen Landesamts der Grund dafür sein, dass 2020 sieben der neun Großstädte im Südwesten Einwohner verloren haben.

Der über Jahre hinweg angespannte Wohnungsmarkt bewegt sich in eine positive Richtung.

Es zeigt sich, dass sich die Zuwanderungsgewinne in der Region Mittlerer Oberrhein ab 2018 deutlich abgeschwächt haben.
Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung mit den fertiggestellten Wohnungen, kann man erkennen, dass sich der über Jahre aufgebaute Nachfrageüberhang Schritt für Schritt abgebaut hat.



Datenquelle: Statisches Landesamt Baden-Württemberg

Laut Regionalverband steigt selbst in kleineren Umlandgemeinden die Nachfrage nach Geschosswohnungen. Die Gemeinden berücksichtigen diesen Trend zunehmend in ihren Bebauungsplänen.

In den 80er Jahren war das noch kein Thema, damals dominierte das Einfamilienhaus bei den Baufertigstellungen. Der starke Zuzug in den 90ern und zahlreiche Konversionsprojekte auf ehemaligen Kasernen-Arealen bescherten dem Geschosswohnungsbau einen markanten Höhepunkt. Es folgte in den 2000er Jahren ein weiterer Einfamilienhausboom, während seitdem der „Wohnformenmix" dominiert.

Heute sind urbane Siedlungstypen gefragter denn je – mit kurzen Wegen und einem guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Dabei spielen flächensparende Strukturen nicht nur bei der Innenentwicklung eine Rolle, sondern auch bei neuen Wohngebieten im Außenbereich. Dabei leben die Menschen in der Region gerne wieder etwas großzügiger, wie am Indikator Wohnfläche abzulesen ist. Laut Statistischem Landesamt ging die Wohnfläche je Einwohner zwischen 2015 und 2014 landesweit vorübergehend zurück. 2019 übertraf sie mit rund 48 Quadratmetern den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2014 knapp.

Zum Vergleich: 1990 lag die Wohnfläche pro Kopf noch bei rund 36 und im Jahr 2000 bei rund 40 Quadratmetern.

Die Wohnungen der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG werden aufgrund der Lage, der guten Ausstattung und dem attraktiven innerstädtischen Wohnraumumfeld sehr geschätzt.

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 2020 dürften in Deutschland die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Den politischen Entscheidern in Städten und Gemeinden muss es bewusst sein, dass sie durch ihre Politik steuern können, wer die Baugrundstücke erhält und ob bezahlbare und zugleich attraktive Wohnungen entstehen können. Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen übersteigt das Angebot und belegt somit die Notwendigkeit nicht nur gewinnorientierte Projekte bei der Grundstückvergabe kommunaler Fläche vorranig zu berücksichtigen.

II. Geschäftsverlauf

Bei der Bestandsbewirtschaftung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG stand wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung, sowie die Erstellung von neuen Mietwohnhäusern im Mittelpunkt.

Mitte 2020 konnte die Mietwohnanlage in der Vogesenstraße 12 in Ötigheim komplett abgeschlossen und an die Mieter übergeben werden. Die vermietbare Wohnfläche für 11 Mietwohnungen beziffert sich auf insgesamt 913,90 m². Die Mieterlöse für die 11 Wohnungen und 12 Tiefgaragenstellplätze betragen 105.000,00 Euro im Jahr.

Neben dem innerstädtischen Abrissgrundstück in der Murgstraße 17, ist in der Platanenstraße 3 – 5 in Rastatt ein weiteres Neubauvorhaben mit ingesamt 60 genossenschaftlichen Wohnungen mit Tiefgarage geplant.

Um die Wohnanlage zukunftssicher und dem demografischen Wandel entsprechend auszurichten, werden alle Wohnungen mit barrierefreiem Zugang erstellt. Darüber hinaus werden einige Wohnungen mit hohen barrierefreien Standards geplant.

Auch konnten im Berichtsjahr 2020 die Rohbauarbeiten der drei Gebäude auf dem Franz-Abt-Areal in Rastatt beendet werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und unterliegen der Zielsetzung, weiteren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Wohnungen mit insgesamt 3.600 m² Wohnfläche werden Mitte 2022 bezugsfertig.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage

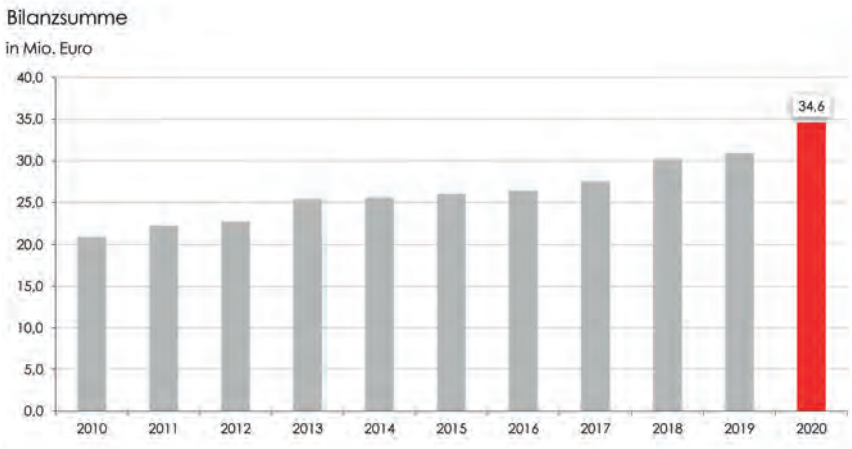
Stand und Entwicklung der Vermögenslage ergeben sich (in Tausend Euro) wie folgt:

Vermögenswerte	31.12.2019		**31.12.2020**	
	TEuro	v.H.	TEuro	v.H.
Anlagevermögen	**28.602,7**	**92,6**	**32.327,2**	**93,4**
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	0,1	0,0	0,1	0,0
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.217,9	4,0	1.176,4	3,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	255,1	0,8	304,8	0,9
Liquide Mittel und Bausparguthaben	810,4	2,6	816,9	2,3
Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	1,3	0,0
	30.888,5	**100,0**	**34.626,7**	**100,0**
Fremdkapital				
Rückstellungen	416,4	1,3	423,2	1,2
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	8.605,0	27,9	10.953,6	31,7
Andere Verbindlichkeiten / Erhaltene Anzahlung	1.573,1	5,1	1.942,5	5,6
Rechnungsabgrenzung	4,7	0,0	11,9	0,0
	10.599,2	**34,3**	**13.331,2**	**38,5**
Eigenkapital	**20.289,3**	**65,7**	**21.295,5**	**61,5**
und zwar Geschäftsguthaben	1.073,9	5,3	1.099,3	5,2
Rücklagen	19.215,4	94,7	20.196,2	94,8
	20.289,3	**100,0**	**21.295,5**	**100,0**

Die Kapitalstruktur der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist ausgewogen.

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagenvermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 93,4 % (Vorjahr: 92,6 %).

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in den Neubau.



Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 3,7 Millionen Euro auf nunmehr rund 34,6 Millionen Euro. Die Vermögenslage und -struktur der Baugenossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit geordnet.

2. Kapitalstruktur

Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag am 31.12.2020 rund 21,3 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 61,5 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen und erhöhten sich im Jahr 2020 auf rund 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8,6 Mio. Euro).

Die Bilanzstruktur ist weiterhin durch ein hohes Anlagevermögen geprägt. Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen und die wirtschaftliche Lage wird vom Vorstand positiv bewertet.

3. Finanzlage

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von rund 1.250.000 Euro wurden aus laufenden Eigenmitteln finanziert. Ausreichende flüssige Mittel waren für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben stets vorhanden.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Baugenossenschaft jederzeit nachkommen. Bei den Bezahlungen der Kreditorenrechnungen konnten entsprechende Skontovereinbarungen berücksichtigt werden.

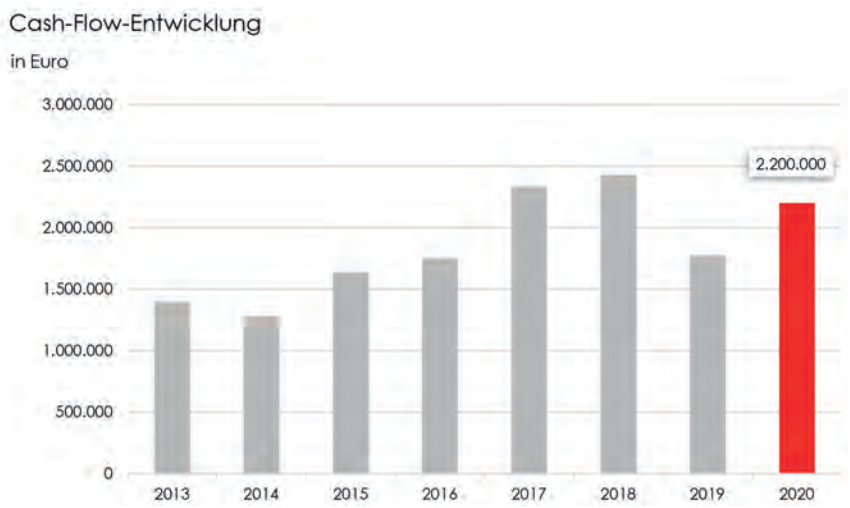
Zur Absicherung vor Liquiditätsrisiken und zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan erstellt, der den aktuellen Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Liquiditätsstatus zum 31.12.2020	**TEUR**	**TEUR**
Kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		
Forderungen	145	
Unfertige Leistungen und Vorräte	1.176	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	817	2.138
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten		
Geschäftsguthaben der Ende 2020 ausgeschiedenen Mitglieder	82	
Rückstellungen	146	
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	1.220	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	659	
Sonstige Verbindlichkeiten	59	2.171
Liquiditätsbedarf		**-33**

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

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, beträgt zum Bilanzstichtag am 31.12.2020 rund 2,2 Mio. Euro.



Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt rund - 4,4 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergibt rund 2,2 Mio. Euro und resultiert vorrangig aus planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen.

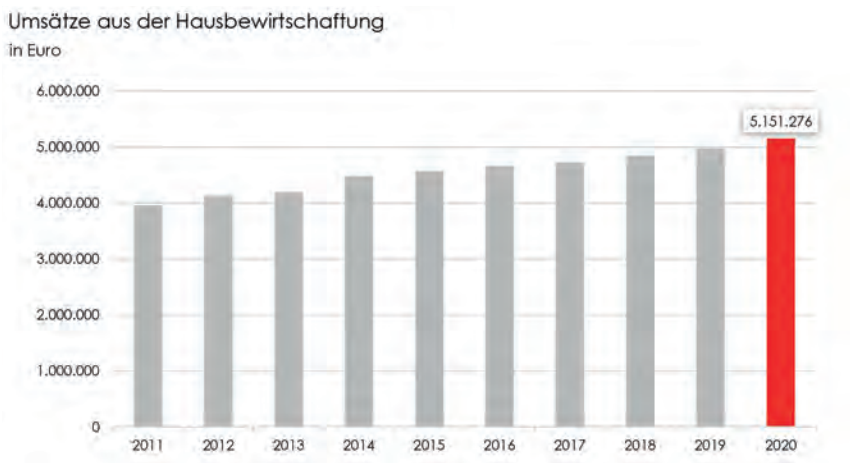
Die Finanzlage der Genossenschaft ist solide und geordnet.

4. Ertragslage

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	1.857,2	1.947,7	-90,5
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	123,2	170,6	-47,4
Kapitaldienst	4,1	-6,8	10,9
Summe Deckungsbeiträge	**1.984,5**	**2.111,5**	**-127,0**
Verwaltungsaufwand	-805,4	-783,8	-21,6
Betriebsergebnis	**1.179,1**	**1.327,7**	**-148,6**
Übrige Rechnungen	11,2	15,7	-4,5
Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	**1.190,3**	**1.343,4**	**-153,1**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-167,9	-149,6	-18,3
Jahresüberschuss	**1.022,4**	**1.193,8**	**-171,4**

Bei den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung ist eine Steigerung im Geschäftsjahr 2020 von rund 180.000,00 Euro zu verzeichnen. Dies war bedingt durch Mietanpassungen infolge von Wohnungsmodernisierungen und nach Mieterwechsel.

Darüber hinaus konnte die Wohnanlage in der Vogesenstraße 12 in Ötigheim durch weitere Mieterträge den Umsatz erhöhen.



Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss nach Steuern von rund 1,0 Millionen Euro (Vorjahr 1,2 Millionen Euro) erwirtschaftet.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

			2020	2019
Sollmiete/m² p.M.	=	Sollmiete / Wohn- und Nutzfläche x 12	**€ 5,91**	€ 5,83
Instandhaltung/m² p.M.	=	Instandhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	**€ 1,86**	€ 1,57
Eigenkapitalquote	=	EK (abzgl. ausst. Einlagen) + 75% SoPo mit RL-Anteil / Bilanzsumme	**% 61,5**	% 65,7
Eigenkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss / Eigenkapital lt. Bilanz	**% 4,8**	% 5,9
Gesamtkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss + Zinsaufw. / Bilanzsumme	**% 3,5**	% 4,5
Fremdkapitalzins/m² p.M.	=	Zinsen f. Dauerfinanzierung und Erbbau / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	**€ 0,24**	€ 0,26
Gebäudeerhaltungs-koeffizient/m² p.a.	=	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modern.kosten / m² Wohn- und Nutzfläche	**€ 22,39**	€ 18,87
Mietwert	=	Vermietbares AV / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung	**6,2**	5,8

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

Im Berichtsjahr konnten alle Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war jederzeit geordnet.

Die Baugenossenschaft wird auch zukünftig Liquidität vorhalten, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 von einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau auszugehen.

Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 fertiggestellten Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden.

Die Herausforderungen mit Blick auf die geforderte Klimaneutralität bei Gebäuden bis 2045 bleiben ohnegleichen. Klimaneutralität für Wohnungen wird nur mit erheblichem finanziellen Aufwand möglich und umsetzbar sein, denn die energetische Sanierung gehört zu den kostenaufwändigsten Maßnahmen beim Klimaschutz überhaupt und die Nutzung erneuerbarer Energien ist durchweg teurer als die Verwendung fossiler Energie.

Klimaschutz darf gerade bei Wohnungen – als dem Mittelpunkt der Existenz der Menschen – nicht auf Kosten der gesellschaftlichen Stabilität umgesetzt werden.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung hat zur Folge, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten.

Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2020 und im Jahr 2021 jeweils um 330.000 Arbeitskräfte.

Nach Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll sich der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen.

Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Angesichts der immer älter werdenden Bevölkerung sind wir gefordert, mehr barrierefreien innerstädtischen Wohnraum zu fördern.

Die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind gestiegen, weshalb die Genossenschaft große Anstrengungen unternimmt, die Qualität ihrer Bestandsobjekte, wie auch die Wohnraumqualität in den Bestandswohnungen weiter zu verbessern.

Soziale Quartiersentwicklung und die Quartiere als Lebensmittelpunkt attraktiver zu machen, ist in den nächsten Jahren eine große Herausforderung.

Das Ausbauen einer digitalen Infrastruktur wird weiterhin ein zentrales Thema bleiben.

Es liegen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten.

Der Vorstand erwartet angesichts der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt auch für 2021 einen stabilen und zufriedenstellenden Geschäftsverlauf.

2. Prognosebericht

Die Bevölkerungsentwicklung stagniert 2020 erstmals nach Jahren des kontinuierlichen Anstiegs. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist im Landkreis Rastatt dagegen ungebrochen hoch, obwohl zahlreiche Neubauten in den Städten und umliegenden Gemeinden entstanden sind.

Die gegenwärtigen günstigen Konditionen für Fremdfinanzierung fördern die Umsetzung von neuem Wohnraum.

Angesichts der starken Wirtschaftsregion sieht sich der Vorstand im Wettbewerb mit seinen Bestandsimmobilien im Landkreis Rastatt nach wie vor gut positioniert.

Die hohen Aufwendungen für die Instandhaltungsmaßnahmen und weiteren geplanten Modernisierungsmaßnahmen gewähren der Baugenossenschaft auch in der Zukunft einen zeitgemäßen Wohnkomfort in allen Wohnungsbeständen.

Mit weiteren Neubauvorhaben im Mietwohnungsbereich wird das Wohnportfolio der Genossenschaft aufgewertet und die Ertragslage nachhaltig verbessert.

Wir beobachten den regionalen Immobilien- und Grundstücksmarkt sehr aufmerksam, um weitere Objekte für unser Wohnungsportfolio zu gewinnen.

Der Vorstand geht davon aus, dass die Genossenschaft auch langfristig ihren satzungsgemäßen Auftrag, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleisten kann.

Im Geschäftsjahr 2021 wird mit einem Jahresüberschuss von rund 1,0 Millionen Euro geplant.

3. Voraussichtliche Entwicklung – Ausblick 2021

Die Weltrohstoffpreise setzten Anfang des Jahres 2021 ihren Höhenflug weiter fort.

Die Corona-Pandemie hat den Markt für Baustoffe durcheinandergewirbelt und sorgt auch auf deutschen Baustellen für Probleme. Die Preise für Material sind teils dramatisch gestiegen und haben zu einer Verknappung des Materials geführt.

Hintergrund dieser Verknappung sind die internationalen Versorgungs- und Lieferketten, beispielsweise bei Holz, EPS-Dämmstoffen, aber auch bei Metall.

Bei verschiedenen Materialien gibt es eine „sehr dynamische“ Preisentwicklung, was eine verlässliche Kostenplanung nahezu unmöglich macht.

Chancen ergeben sich durch anhaltend niedrige Zinsen am Kapitalmarkt und Förderprogramme im Rahmen des neuen Gebäudeenergiegesetzes, was sich bei den Finanzierungen bemerkbar macht.

Die Aufgaben, vor deren Bewältigung Deutschland und die Wohnungswirtschaft stehen, scheinen keineswegs nur aufgrund der Coronakrise so groß wie nie seit Ende des Zweiten Weltkriegs. Gemeinsam mit dem bezahlbaren Wohnen ist der Klimaschutz die soziale Frage des 21. Jahrhunderts und wird in den kommenden Jahren der allgegenwärtige Begleiter sein.

Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen für die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG zum Berichtszeitpunkt keine Risiken, welche die Baugenossenschaft in ihrem Fortbestand unmittelbar oder mittelbar gefährden könnten.

Rastatt, den 04.08.2021

Der Vorstand

Haungs Raub

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Bilanz
Gewinn- & Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.315,00	11.751,00
	8.315,00	11.751,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.724.989,53	21.562.459,55
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	599.299,71	622.345,71
3. Grundstücke ohne Bauten	1.347.180,97	1.344.915,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01	41.783,01
5. Technische Anlagen	96.891,00	105.873,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.191,00	35.578,00
7. Anlagen im Bau	6.161.323,16	4.635.581,10
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
	32.056.658,38	28.348.536,34
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	260.841,25	241.047,18
2. Andere Finanzanlagen	1.400,00	1.400,00
	262.241,25	242.447,18
Anlagevermögen insgesamt	**32.327.214,63**	28.602.734,52

B. Umlaufvermögen	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	1,53	1,53
2. Unfertige Leistungen	1.146.736,22	1.169.096,59
3. Andere Vorräte	29.695,15	48.779,51
	1.176.432,90	1.217.877,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	57.810,95	46.134,92
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	862,75	5.659,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	246.125,75	203.415,58
davon aus Steuern: EURO 67.459,05	**304.799,45**	255.210,46
(Vorjahr EURO 23.123,37)		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	638.602,96	650.684,73
2. Bausparguthaben	178.316,79	159.707,49
	816.919,75	810.392,22
Umlaufvermögen insgesamt	**2.298.152,10**	2.283.480,31

C. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.365,41	2.301,84
	1.365,41	2.301,84
Bilanzsumme	**34.626.732,14**	30.888.516,67

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.326,81	31.298,49
2. der verbleibenden Mitglieder	1.016.947,48	1.042.646,61
Rückständige fällige Einzahlungen auf	**1.099.274,29**	1.073.945,10
Geschäftsanteile EURO 1.735,71		
(Vorjahr EURO 2.454,90)		
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.223.866,22	2.121.566,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr		
eingestellt EURO 102.300,00		
(Vorjahr EURO 119.400,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	13.407.533,96	12.528.854,11
davon für das Geschäftsjahr		
eingestellt EURO 878.679,85		
(Vorjahr EURO 1.032.857,54)		
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.523.405,71	4.523.405,71
	20.154.805,89	19.173.826,04
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.022.446,52	1.193.819,75
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	980.979,85	1.152.257,54
	41.466,67	41.562,21
Eigenkapital insgesamt	**21.295.546,85**	20.289.333,35

B. Rückstellungen	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	277.375,00	275.163,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	15.350,28
3. Sonstige Rückstellungen	145.872,77	125.862,78
	423.247,77	416.376,06

C. Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.953.562,84	8.605.037,87
2. Erhaltene Anzahlungen	1.219.804,24	1.200.013,52
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.705,46	7.987,06
davon aus Kautionen: EURO 810,12		
(Vorjahr EURO 4.260,12)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	658.814,17	307.005,59
5. Sonstige Verbindlichkeiten	59.124,40	58.105,87
davon aus Steuern: EURO 9.230,30		
(Vorjahr EURO 8.675,57)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EURO 900,73		
(Vorjahr EURO 1.165,87)	**12.896.011,11**	10.178.149,91

D. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
	11.926,41	4.657,35
	11.926,41	4.657,35
Bilanzsumme	**34.626.732,14**	30.888.516,67

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 - 31.12.2020

		Geschäftsjahr 2020/€		2019/€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		5.151.276,29		4.971.598,80
b) aus Betreuungstätigkeit		113.525,88		163.879,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		23.786,15		19.977,86
		5.288.588,32		5.155.456,40
2. Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	+	-22.360,37	+	56.504,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		11.413,96		18.124,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
		2.215.015,80		2.037.427,03
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.215.015,80		2.037.427,03
Rohergebnis	+	**3.062.626,11**	+	3.192.658,50
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		596.167,85		563.462,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen		126.477,92		122.439,18
für Altersversorgung		722.645,77		685.901,36
davon für die Altersversorgung EURO 12.009,00 (Vorjahr EURO 10.915,00)				
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		660.250,93		641.569,41
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		185.125,92		204.280,88
8. Erträge aus Beteiligungen		19.794,07		11.958,98
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		20,00		47,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		839,79		747,87
		20.653,86		12.753,85
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		178.057,67		190.802,07
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		167.938,68		149.568,07
Ergebnis nach Steuern		**1.169.261,00**		1.333.290,56
13. Sonstige Steuern		146.814,48		139.470,81
Jahresüberschuss		**1.022.446,52**		1.193.819,75
14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		980.979,85		1.152.257,54
Bilanzgewinn		**41.466,67**		41.562,21

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2020

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 520021 eingetragen.

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände wurden unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 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.

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 fertiggestellte Grundstück mit Wohnbauten in der Zaystr. 13,13/1,15/1 in Rastatt wurde bis Ende 2018 unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 4,0 v. H., danach linear mit 2,0 v. H. auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

- Das im Jahr 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, GbR mbH ausgewiesen. Sie wurde mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden Wert bewertet. Das Gesamtkapital beträgt 524.662,75 Euro, der Bilanzgewinn beträgt 39.588,15 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 der von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssätze.

Der Abzinsungssatz beträgt 2,30 %. 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 (in Euro)						
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei-bungen	Stand zum 31.12.2020
				Zugänge	Abgänge		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	114.986,27	1.056,98	11.329,44	0,00	0,00	0,00	104.713,81
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**114.986,27**	**1.056,98**	**11.329,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**104.713,81**
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.082.814,34	688.900,03	0,00	2.071.220,11	0,00	0,00	39.842.934,48
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	1.344.915,97	2.265,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347.180,97
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	179.608,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.608,74
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	336.664,83	75.752,79	35.003,01	0,00	0,00	0,00	377.414,61
7. Anlagen im Bau	4.635.581,10	3.596.962,17	0,00	0,00	2.071.220,11	0,00	6.161.323,16
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	**44.822.482,86**	**4.363.879,99**	**35.003,01**	**2.071.220,11**	**2.071.220,11**	**0,00**	**49.151.359,84**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**44.937.469,13**	**4.364.936,97**	**46.332,45**	**2.071.220,11**	**2.071.220,11**	**0,00**	**49.256.073,65**
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	863.178,69	0,00	0,00	0,00	0,00	19.794,07	882.972,76
2. Andere Finanzanlagen	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00
Summe Finanzanlagen	**864.578,69**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**19.794,07**	**884.372,76**
Anlagevermögen gesamt	**45.802.047,82**	**4.364.936,97**	**46.332,45**	**2.071.220,11**	**2.071.220,11**	**19.794,07**	**50.140.446,41**

(Kumulierte) Abschreibungen (in Euro)							Buchwert (in Euro)	
Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Ab-schreibungen des Ge-schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei-bungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
			Zugänge	Abgänge				
103.235,27	4.492,98	11.329,44	0,00	0,00	0,00	96.398,81	8.315,00	11.751,00
103.235,27	**4.492,98**	**11.329,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**96.398,81**	**8.315,00**	**11.751,00**
15.520.354,79	597.590,16	0,00	0,00	0,00	0,00	16.117.944,95	23.724.989,53	21.562.459,55
578.769,16	23.046,00	0,00	0,00	0,00	0,00	601.815,16	599.299,71	622.345,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347.180,97	1.344.915,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.783,01	41.783,01
73.735,74	8.982,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.717,74	96.891,00	105.873,00
301.086,83	26.139,79	35.003,01	0,00	0,00	0,00	292.223,61	85.191,00	35.578,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.161.323,16	4.635.581,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16.473.946,52	**655.757,95**	**35.003,01**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**17.094.701,46**	**32.056.658,38**	**28.348.536,34**
16.577.181,79	**660.250,93**	**46.332,45**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**17.191.100,27**	**32.064.973,38**	**28.360.287,34**
622.131,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	622.131,51	260.841,25	241.047,18
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**	**262.241,25**	**242.447,18**
17.199.313,30	**660.250,93**	**46.332,45**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**17.813.231,78**	**32.327.214,63**	**28.602.734,52**

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind T€ 1.147 (Vorjahr T€ 1.169) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind anteilige Instandhaltungsrücklagen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: € 159.640,55 (Vorjahr: € 148.384,81) enthalten.

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€ 14,8.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstände T€ 35,1 (Vorjahr: T€ 30,2), Rückstellung für Abrechnungsverpflichtung T€ 55,9 (Vorjahr: T€ 55,8), Rückstellung für Prüfungskosten T€ 16,0 (Vorjahr: T€ 16,0), Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung T€ 14,5.

Verbindlichkeiten

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

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

	Verbindlichkeiten 2020 insgesamt Euro	insgesamt unter 1 Jahr Euro	davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	davon gesichert Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**10.953.562,84** (8.605.037,87)	**494.878,93** (308.964,25)	**2.349.257,03** (1.228.254,19)	**8.109.426,88** (7.067.819,43)	**10.953.562,84** (8.605.037,87)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	**1.219.804,24** (1.200.013,52)	**1.219.804,24** (1.200.013,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**4.705,46** (7.987,06)	**4.705,46** (7.987,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**658.814,17** (307.005,59)	**658.814,17** (307.005,59)				
Sonstige Verbindlichkeiten	**59.124,40** (58.105,87)	**59.124,40** (58.105,87)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**12.896.011,11** (10.178.149,91)	**2.437.327,20** (1.882.076,29)	**2.349.257,03** (1.228.254,19)	**8.109.426,88** (7.067.819,43)	**10.953.562,84** (8.605.037,87)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen T€ 0,8 (Vorjahr T€ 0,0) aus Anlagenverkäufen, T€ 0,9 (Vorjahr: T€ 7,3) aus der Auflösung von Rückstellungen sowie T€ 9,7 (Vorjahr: T€ 10,8) aus sonstigen Erträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten abgeschriebene Mietforderungen T€ 3,7 (Vorjahr: T€ 0,3).

Finanzergebnis

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

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.516
Zugang 2020	88
Abgang 2020	250
Ende des Geschäftsjahres	**1.354**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 25,7 vermindert.

Die Haftsumme beträgt T€ 1.018,6, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 26,2 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 52/54, 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 *
	5	**18**

*davon 14 nebenamtlich tätige Hauswarte.

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Werner Happold
Stellvertretender Vorsitzender	Michael Schulz
Schriftführerin	Brigitta Lenhard
Stellvertretender Schriftführer und Prüfungsausschuss	Prof. Dr. Rupert Felder
Prüfungsausschuss	Thomas Raub (bis 02.06.2021)

Geschäftsführung/Vorstand

Geschäftsführer	Thomas Burkhard (bis 07.06.2021†)
Vorstand	Marco Haungs (Geschäftsführender Vorstand ab 23.06.2021)
	Thomas Raub (ab 02.06.2021)

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2020 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€ 37.

Ferner 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€ 85. Die Finanzierung erfolgt über ein KfW-Darlehen in Höhe von T€ 1.100 sowie über ein verbilligtes L-Bank Darlehen in Höhe von T€ 550.

Des Weiteren bestehen für das Neubauvorhaben in der Franz-Abt-Straße in Rastatt nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von T€ 5.300. Die Finanzierung erfolgt über ein KfW-Darlehen in Höhe von T€ 5.280 sowie über ein verbilligtes L-Bank Darlehen in Höhe von T€ 2.200.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.022,4 ab. Gemäß § 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 102,3 in die gesetzliche Rücklage und T€ 878,7 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2020 vor:

4,0 % Dividende aus Euro 1.036.666,61	**Euro**	**41.466,67**

Rastatt, den 04.08.2021

Der Vorstand

Haungs Raub

Wir über uns

Wirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

Vor dem Hintergrund aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen, wie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum sowie dem Erfordernis, den Wohnungsbestand an demografische Veränderungen und umwelt- bzw. klimapolitische Zielsetzungen anzupassen, kommt Wohnungsgenossenschaften eine große Bedeutung zu. Die Genossenschaften nehmen häufig eine Vorreiterrolle bei der Bewältigung wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen ein.

Im Geschäftsjahr 2020 lag der Schwerpunkt der wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG unverändert auf der Bestandsverwaltung und Modernisierung des eigenen Hausbesitzes.

Ein nachhaltiger bewirtschafteter Wohnungsbestand ist die Grundlage für eine bezahlbare Wohnraumversorgung im Landkreis Rastatt.

Von anderen Rechtsformen unterscheiden sich die Wohnungsgenossenschaften aber dadurch, dass die Mitglieder gleichzeitig Kunden und Miteigentümer sind. Sie haben daher nicht nur Mitsprachemöglichkeiten, sondern mit dem Dauernutzungsvertrag auch ein lebenslanges Wohnrecht.

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

Eine besondere Attraktivität hat zudem das genossenschaftliche Organisations- und Geschäftsmodell, das nicht auf Gewinnmaximierung zielt. Bei unseren Genossenschaften machen einzig und allein die Mitglieder Gewinn und nicht die Aktionäre oder Anteilseigner.

Die erwirtschafteten Erträge fließen zurück in Modernisierung und Instandhaltung der Bestände und werden in den Wohnungsneubau investiert.

Durch das breite Wohnungsangebot kann den Mitgliedern eine Wohnung passend zu jeder Lebenssituation angeboten werden.

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

Die Nachfrage nach unseren bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ist auch im Geschäftsjahr 2020 weiterhin hoch.

Nach rund 1½ Jahren Bauzeit konnte im März 2020 das Mietwohnhaus in der Vogesenstraße 12 in Ötigheim an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden.

Das entstandene Angebot schafft weitere barrierefreie und bezahlbare Wohnungen in einem Neubaugebiet des Landkreises Rastatt.

Vogesenstraße 12, Ötigheim

Vogesenstraße 12,
Ötigheim

Das energiesparende Gebäude wurde als KFW Effizienzhaus 55 erstellt. Neben der dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wurde eine Holzpellets Anlage eingebaut, um den CO_2-Ausstoß reduzieren zu können und somit das Klima weiter zu schützen.

Moderne Holzpellets-Anlage

Die Nachfrage nach unseren genossenschaftlichen Wohnungen im Neubaugebiet Hagenäcker II in Ötigheim übersteigt auch in diesem Gebiet das Angebot und belegt die Notwendigkeit, gemeinwohlorientierte Wohnungen bei der Grundstücksvergabe kommunaler Bauplätze verstärkt zu berücksichtigen.

Auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei erstellt die Baugenossenschaft Familienheim weitere 44 genossenschaftliche Wohnungen mit rund 3.700 m^2 Wohnfläche. An den drei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage konnte im Berichtsjahr 2020 zügig weitergearbeitet werden.

Die Gebäude entsprechen dem energiesparenden KFW Effizienzhaus 55 Standard und es entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix mit Zwei-, Drei-, und Vier-Zimmer-Wohnungen.

Der Einzug ist im 2. Quartal 2022 geplant und schafft weiteren bezahlbaren und generationsübergreifenden Wohnungsraum in einer zentralen Lage in Rastatt.

Neubau von 44 barrierefreien Wohnungen in bevorzugtem Wohngebiet von Rastatt

Neubau in der Franz-Abt-Straße in Rastatt

Weiterhin plant die Baugenossenschaft im kommenden Jahr auf dem 5.000 m² großen innerstädtischen Grundstück in der Platanenstraße 3 - 5 in Rastatt, 60 Wohnungen zu erstellen. Sämtliche genossenschaftlich genutzte Wohnungen werden zukunftssicher und mit barrierefreiem Zugang oder mit hohen barrierefreien Standards gebaut.

Die Neubauwohnungen dienen als Instrument der strategischen Portfoliosteuerung der Baugenossenschaft und sollen für den überhitzten Wohnungsmarkt eine preisdämpfende Wirkung haben.

Die Vielzahl der genossenschaftlichen Neubaumaßnahmen stellt einen weiteren Mehrwert für die breite Schicht der Bürgerschaft dar.

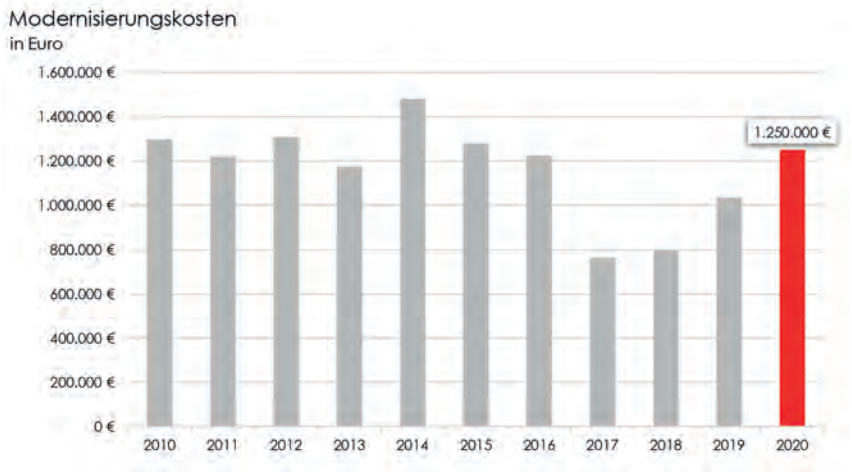
Wohnungsbestand, Instandhaltung und Modernisierung

In unserem Wohnungsbestand wurden auch im Geschäftsjahr 2020 wieder Wohnungen umfassend saniert und modernisiert. Im Rahmen von Komplettsanierungen wurden die Bäder mit einer neuen, attraktiven und hochwertigen Sanitärausstattung und Fliesenbelägen ausgestattet. Die Elektroleitungen wurden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. In den Wohnbereichen wurden neue moderne Vinylböden verlegt sowie die Wände und Decken tapeziert und gestrichen.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Vermietbarkeit investieren wir kontinuierlich in unseren Wohnungsbestand.

Insgesamt wurden in den letzten 10 Jahren nahezu 12 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Mietwohnungsbestandes investiert.

Die Ausgaben für die Erhaltung und Verbesserung der Qualität unseres Immobilienportfolios beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf rund 1.250.000,00 €.



Wohnungsbestand, Instandhaltung und Modernisierung

Regiebetrieb

Unser Regiebetrieb übernahm zum Teil Maler- und Maurerarbeiten im Rahmen der anstehenden Wohnungswechsel.

Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten konnten zu jeder Zeit umgehend und fachgerecht erledigt werden.

Das Regiearbeiterteam war in den Sommermonaten in den meisten unserer Wohnanlagen mit der Pflege der Grünanlagen beschäftigt, um ein ansprechendes und sauberes Quartier sicherzustellen.

Ferner wurden im Berichtsjahr die beiden Mitarbeiter des Regiebetriebes für die vorbeugende Verkehrssicherheitsüberprüfung in unseren Wohnanlagen eingesetzt.

Bauleistungen der Genossenschaft

Stand 31.12.2020
(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	19	52
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 4.208 Wohnungen in 1.586 Häusern.

Hinzu kommt 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.

Wohnen im Grünen
Steinmauerner Straße 10, 10a, 12, 12a
in Rastatt

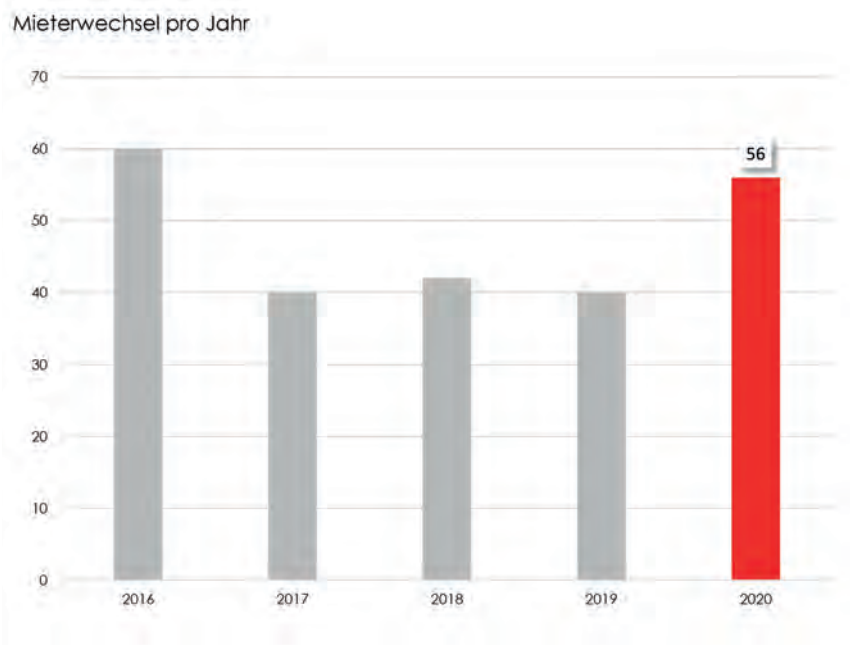
Wohnungsbestand, Bestands- und Vermietungssituation

Wie in den vergangenen Jahren war auch im Geschäftsjahr 2020 die Vermietungssituation für unsere Genossenschaft aufgrund der weiteren Nachfrage nach unseren genossenschaftlichen Wohnungen insgesamt positiv.

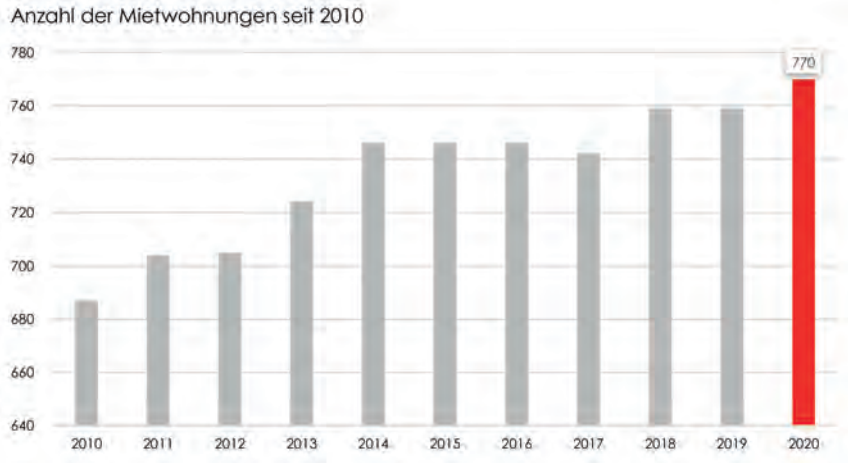
Leerstände resultieren aus notwendigen Renovierungsarbeiten bei Wohnungswechseln sowie durch Modernisierungsmaßnahmen.

Um die Verordnung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus einhalten zu können, mussten zum Gesundheitsschutz der Handwerker Arbeitsabläufe entzerrt und längere Umbauzeiten eingeplant werden.

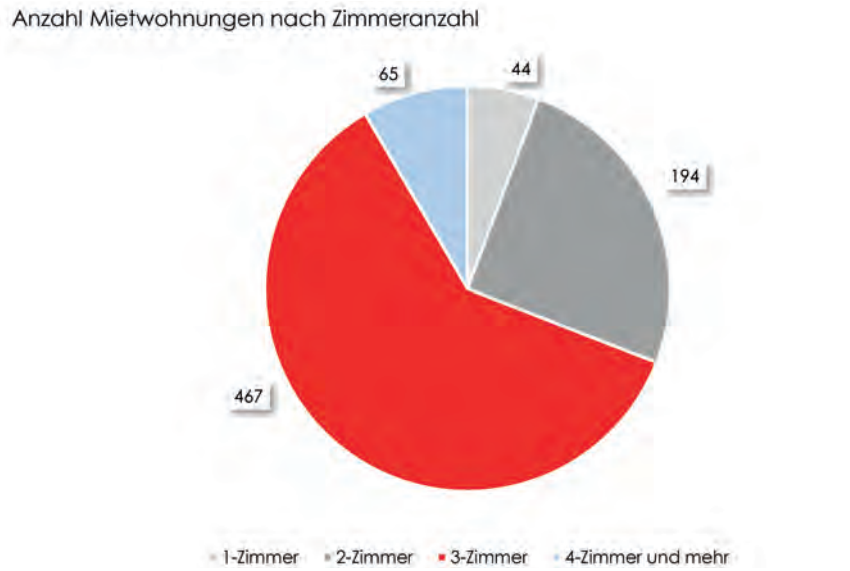
Im Berichtsjahr 2020 wurden 56 Neuvermietungen mit Mieterwechsel durchgeführt. Die niedrige Fluktuation mit 7,3 % liegt unter dem Landesdurchschnitt für Baden-Württemberg von ca. 8 %.



Der gesamte Immobilienbestand der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG beträgt zum Bilanzstichtag 770 Genossenschaftswohnungen und eine zusätzlich gewerblich genutzte Einheit.



Das Wohnungsportfolio der Genossenschaft mit einem vielfältigen Wohnungsmix aus Ein-, Zwei-, Drei, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen.



Somit ist die Baugenossenschaft in der Lage, für alle Lebensphasen eine entsprechende und passgenaue Wohnungsform anbieten zu können.

Schon bei der Gründung der Genossenschaft im Jahr 1949 wurde die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung klar definiert.

Auch nach über 70 Jahren handelt die Genossenschaft nach diesen Prinzipien und bietet qualitativ soliden Wohnraum zu fairen Mietpreisen an. Zum 31.12.2020 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete 5,63 € je Quadratmeter Wohnfläche. (Vorjahr: Kaltmiete 5,56 € je Quadratmeter Wohnfläche).

Der Anstieg der Durchschnittsmieten resultiert vor allem aus dem Bezug von Neubauten und der Neuvermietung bei Mieterwechsel.

Einvernehmliche Mieterhöhung (§ 557 Abs. 1 BGB) wurden im Hinblick auf die Coronakrise in unseren Wohnungsbeständen nicht vorgenommen.

Das Mietniveau der Genossenschaft liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete (Mietspiegel der Stadt Rastatt) und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliedschaftlichen Förderung.

Mietwohnhaus Am Hasenwäldchen 19
in Rastatt nach Fassadenanstrich

Wohnungsverwaltung

Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften und fremden Mietwohnungen

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

Im Jahr 2020 wurden in diesem Bereich 30 Wohnungseigentümergemeinschaften und 1 Mietwohnanlage mit insgesamt 497 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 2020 werden die Verwaltungsabrechnungen erstellt und die nach dem Wohnungseigentümergesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen abgehalten.

Verwaltete Vermögen und Verpflichtungen

Zum 31.12.2020 betrugen die treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte der Wohnungseigentums- und der Fremdverwaltungen 3.267.583,50 Euro.

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 31.12.2020	
Verwaltung / Technik	
5 Mitarbeiter (davon 3 Teilzeitkräfte)	5 Beschäftigte
WEG-Verwaltung	
2 Mitarbeiter (davon 1 Teilzeitkraft)	2 Beschäftigte
Regiebetrieb	
2 Mitarbeiter	2 Beschäftigte
insgesamt	**9 Beschäftigte**

Ein wichtiges Ereignis für die Baugenossenschaft war die im Jahr 2020 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 2020, 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 Raub stellte sich zur Wiederwahl und wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig wiedergewählt.

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

Ein besonders herzliches Wort des Dankes gilt hierbei allen 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 Geschäftsjahr 2020 positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2020 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2020 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung informiert.

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

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

Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Juli/August 2021 durchgeführt worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2020, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2020 wird der ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung 2021 enden die Mandate von Herrn BM a. D. Werner Happold und von Herrn OB a. D. Michael Schulz.

Die Wiederwahl von Herrn OB a. D. Michael Schulz ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim 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 2021

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Werner Happold, BM a. D.

Im Rahmen der diesjährigen Mitgliederversammlung am 7. Oktober 2021 werde ich nach 27 Jahren als Mitglied des Aufsichtsrats und seit dem 27. November 2005 dessen Vorsitzender im Alter von 76 Jahren verabschiedet.

Gemeinsam mit den Vorständen und meinen Aufsichtsratskolleginnen und -kollegen hat es mir immer Spaß gemacht, mich für die Ziele und die sehr positive Entwicklung der Genossenschaft einzusetzen.

Dem Aufsichtsrat, dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit.

Unserer Genossenschaft, die in jeder Hinsicht gesund dasteht, wünsche ich eine weiterhin gute Entwicklung, viel Erfolg für die laufenden und geplanten Aktivitäten bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Altersschichten und Einkommensgruppen der Bevölkerung.

Werner Happold
Bürgermeister a. D.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg

FSC
www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C122117

Seit dieser Ausgabe erscheint unser Geschäftsbericht auf Umweltpapier aus 100 % Recyclingfasern und wird in einem FSC®-zertifizierten Prozess gedruckt.

Impressum
Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:
Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG

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

Bilder
STEPHAN KAMINSKI FOTOGRAFIE GMBH

Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG

Friedrich-Ebert-Straße 34b
76437 Rastatt

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

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

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG