



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHAIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht 2017

Mein neues Zuhause.



www.familienheim-buchen.de

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Geschäftsbericht 2017

Inhaltsverzeichnis

Informationen auf einen Blick	Seite	1
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017	Seite	2-15
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	Seite	2-3
Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis	Seite	3-4
Walldürn: Fertigstellung „Schönbornstraße 39“ sowie Fertigstellung der Gesamtanlage „Schönbornstraße 39 und 41“	Seite	5
Modernisierung „Lachenstraße 29 und 31“ in Adelsheim	Seite	6
Neubau von 11 Wohnungen in Buchen, „Beim Lindenhain 8a“	Seite	7
Wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft	Seite	10-15
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	16
Ehrungen	Seite	17
Bilanz 2017 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017	Seite	20-22
Anhang des Jahresabschlusses 2017	Seite	23-25



Impressum

Herausgeber: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Fotos: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Gestaltung und Druck: Rhein-Neckar-Druck Buchen

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft e.G.

Hollergasse 15, 74722 Buchen

Registergericht: Amtsgericht Mannheim GnR 460039

Aufsichtsratsvorsitzender: Ekkehard Brand, Bürgermeister a.D.

geschäftsführender Vorstand: Thomas Jurgovsky Immobilienökonom (GdW)

Markus Günther, Bürgermeister

Informationen auf einen Blick

Gründung: 4. Dezember 1946

Eingetragen im
Genossenschaftsregister
Mannheim: Register GnR. 46 00 39

Fusion „Neue Heimat“ Buchen
und Familienheim Main-Tauber
in Tauberbischofsheim: 30. Juni 1977

Mitgliedschaften: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe
Deswos Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e. V., Köln
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

Geschäftsanteil: € 160,-

	31. 12. 2016	31. 12. 2017
Mitgliederstand:	1.600	1.423
Bilanzsumme:	€ 29.959.074,74	€ 29.084.607,35
Anlagevermögen:	€ 26.969.893,87	€ 26.485.243,67
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 2.989.180,87	€ 2.599.363,68
Eigenkapital	€ 7.926.798,63	€ 8.205.378,48
Rückstellungen:	€ 1.904.865,00	€ 1.634.638,07
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 20.127.411,11	€ 19.244.590,80
Jahresüberschuss:	€ 385.622,20	€ 291.489,45
Bilanzgewinn:	€ 19.128,50	€ 19.244,71
Eigenkapitalquote	26,46%	28,21%
Gesamtbauleistung Wohnungen	4 323 WE	4 323 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	616 WE	616 WE
Pflegeheim Hardheim	35 Pflegezimmer	35 Pflegezimmer
Pflegeheim Mosbach, anteilig	18 Pflegezimmer	18 Pflegezimmer
Pflegeheim Buchen, anteilig	17 Pflegezimmer	17 Pflegezimmer
Kindertagesstätte U3	1 WE	1 WE
Gesamtwohnflächen Wohnungen	41.075 qm	41.075 qm
Gewerbeflächen	4.358 qm	4.358 qm

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzug in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zurzeit null

Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2017 unserer Genossenschaft ausführlich informieren. Die Genossenschaft in Buchen wurde am 04.12.1946 gegründet.

Nur 6 Tage später, am 10. Dezember 1946, gründete man die Genossenschaft "Neue Heimat" in Tauberbischofsheim. Aufgrund der veränderten Situation auf dem Gebiet des Wohnungsbaues und der Wohnungswirtschaft fusionierten die ehemals selbstständige "Neue Heimat" Buchen und die nach einer Diözesanregelung umbenannte "Familienheim" Tauberbischofsheim am 10. Juni

1977 zu einer Genossenschaft. Seit 21. November 1987 firmiert die Genossenschaft nach § 1 der Satzung unter dem Namen „Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG“ mit Sitz in Buchen. Die Genossenschaft feierte im Geschäftsjahr 2016 ihr 70-jähriges Bestehen.

Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft 2016

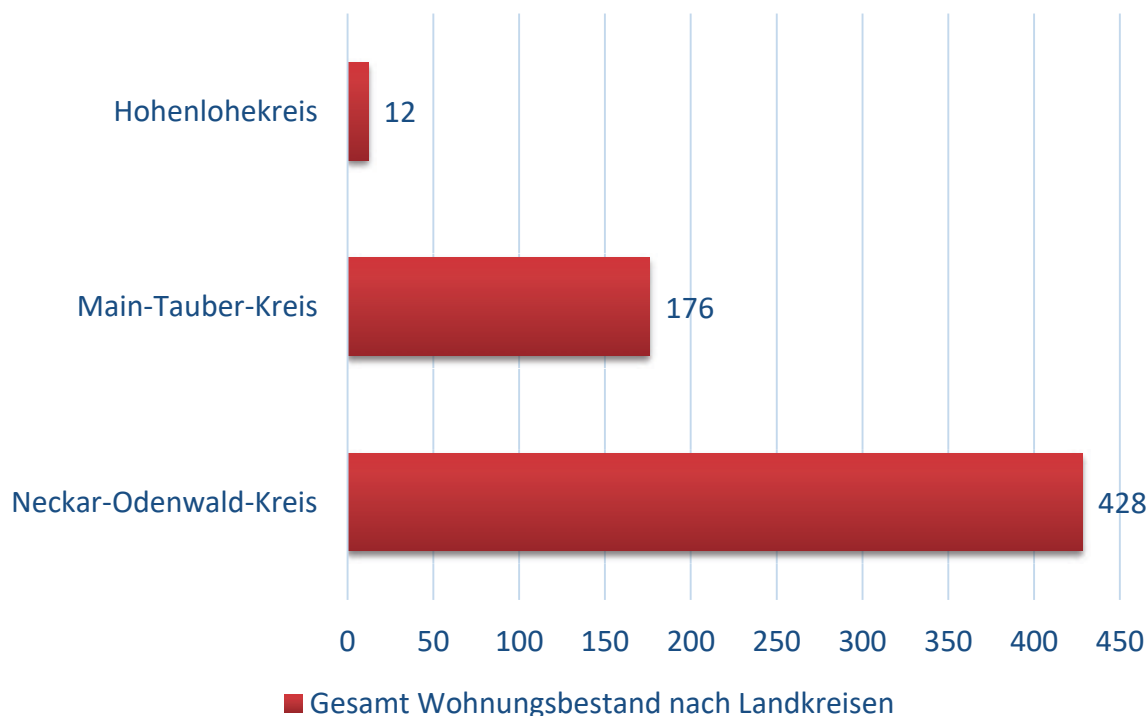
Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes übernimmt die Genossenschaft auch die Immobilienverwaltung für Dritte.

Satzungsgemäße Aufgabe der Genossenschaft ist es zudem, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu vermitteln, zu veräußern, zu betreiben, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2017 erfüllt. Die Genossenschaft, bzw. der Vorstand hat nach § 34 c der Gewerbeordnung darüber hinaus die Berechtigung, gewerbsmäßig als Makler, Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein.

Hausbewirtschaftung

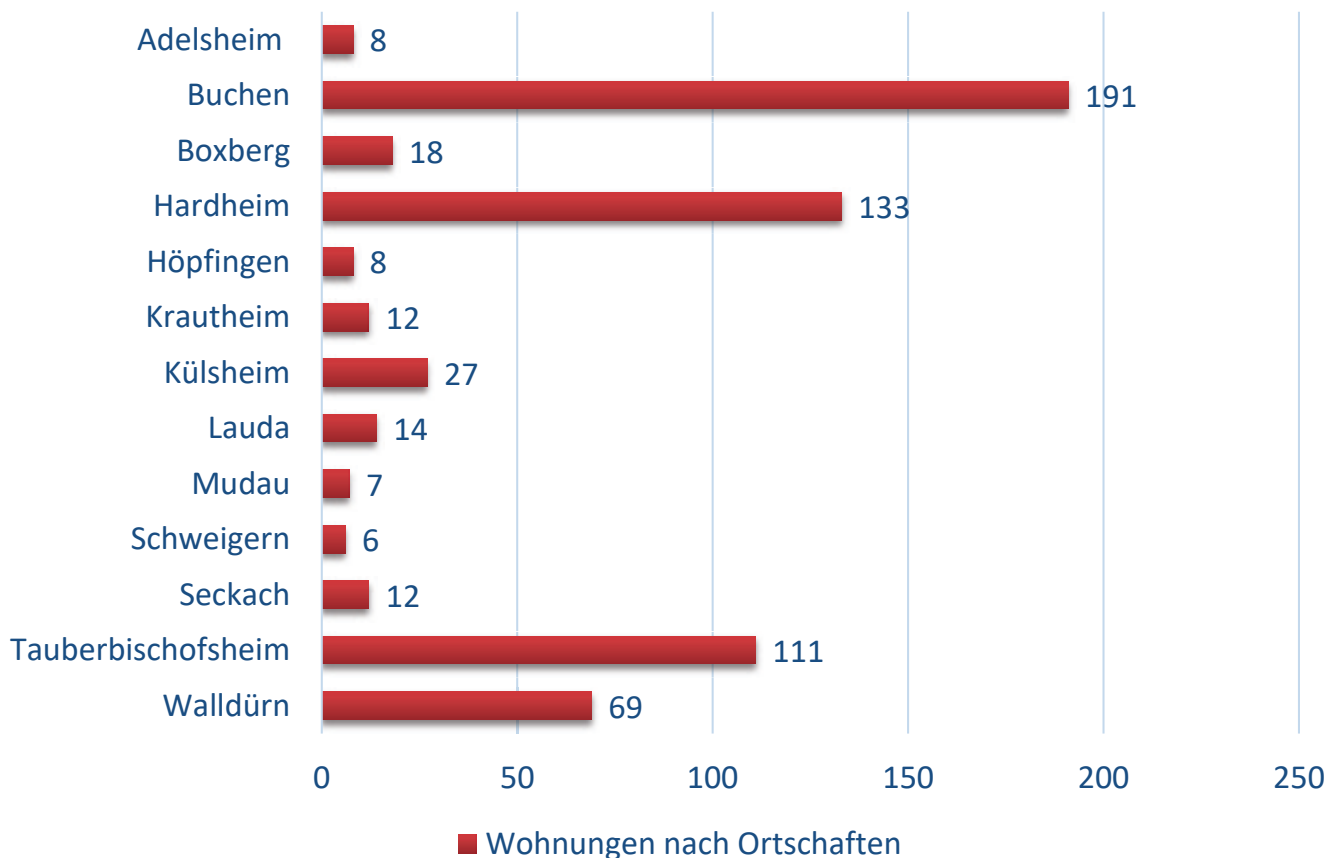
Zum Stichtag 31.12.2017 befanden sich 6 Gewerbeeinheiten, 616 Wohnungen, 230 Garagen und 216 Stellplätze sowie 10 Carports und 6 Zweiradboxen im Eigentum der Genossenschaft. Die Wohnungen verteilten sich auf 13 Standorte über drei Landkreise wie folgt:

Neckar-Odenwald-Kreis:	428 Wohnungen
Main-Tauber Kreis	176 Wohnungen
Hohenlohekreis	12 Wohnungen



Im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Wohnungsbestand gegenüber 2016 nicht verändert.

Die Wohnungen teilen sich auf die jeweiligen Ortschaften zum Stichtag 31.12.2017 wie folgt auf:

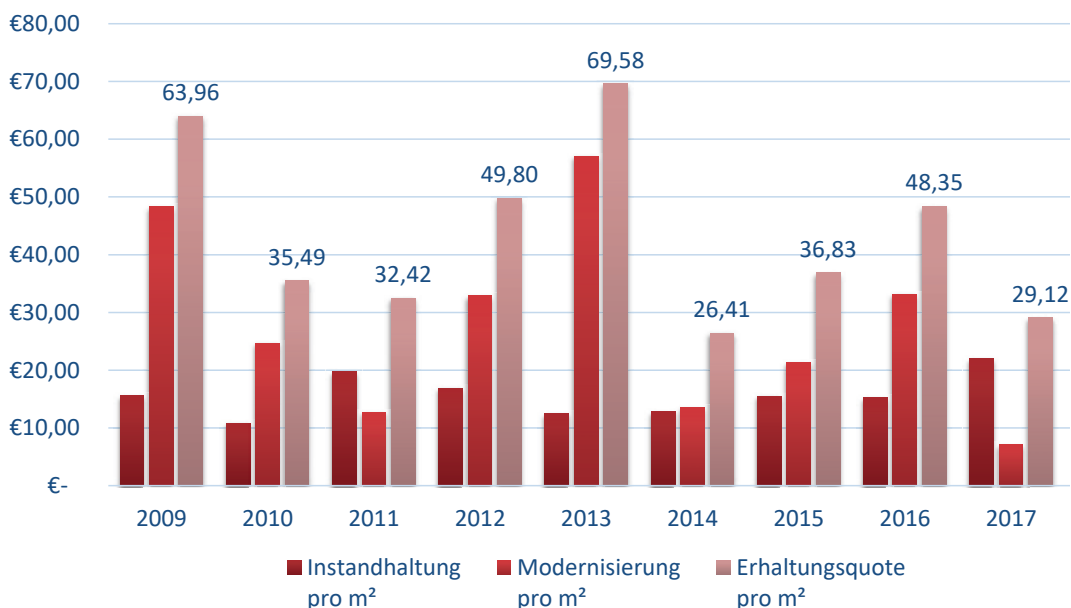


Investitionen in den Bestand

Wie in den Jahren zuvor wurde 2017 erneut in den Wohnungsbestand investiert. Dabei wurde darauf geachtet, dass die durchgeführten Maßnahmen für die Genossenschaft nachhaltig und langfristig sind. Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand lag bei rund 1.196.000 €. Die Kosten für Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung je qm Wohnfläche betragen im Geschäftsjahr 2017 29,12 €.

Die gesicherte Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes steht im ständigen Fokus der genossenschaftlichen Aktivitäten. Mit der fortlaufenden Bestandspflege wird auf Dauer ein ge-

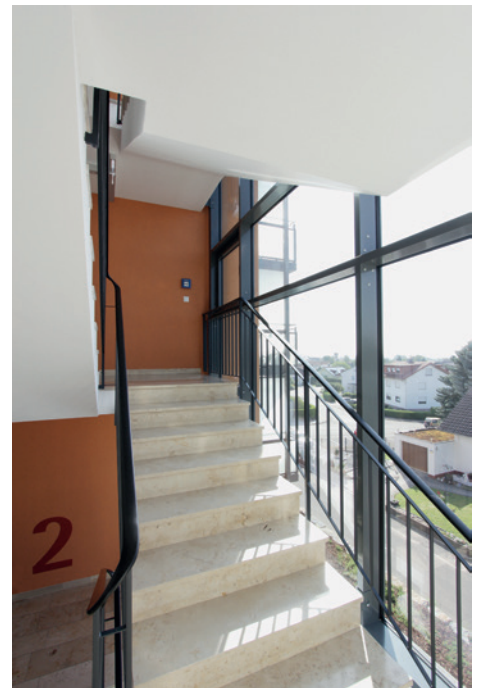
sundes Portfolio an gut vermietbaren Wohnungen erzielt. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere für Mieterwechsel, planmäßige und laufende Instandhaltung verwendet.



Walldürn, Fertigstellung „Schönbornstraße 39“ sowie Fertigstellung der Gesamtanlage „Schönbornstraße 39 und 41“



Im Frühjahr 2017 wurden im Rahmen der geplanten Instandhaltungen im 24-Familienwohnhaus „Schönbornstraße 39“ in Walldürn die Aufzugsanlage komplett erneuert. Der Aufzug wurde dabei um eine Haltestelle im 5. OG erweitert. In diesem Zuge wurde auch das komplette Treppenhaus erneuert.



Adelsheim, „Lachenstraße 29 und 31“



Die zwei 4-Fam. Wohnhäuser „Lachenstraße 29 und 31“ in Adelsheim wurden für 353,6 Tsd. € energetisch modernisiert. Dabei erhielten beide Häuser eine Speicherdämmung, ein WDVS, neue Fenster und Balkone, eine neue Treppenhausverglasung mit neuer Hauseingangstüre und Briefkastenanlage. Erneuert wurden auch die Zuwegung, die Stellplätze, der Müllplatz und der Fahrradabstellplatz sowie die gärtnerische Außenanlage.

Neubau von 11 Wohnungen in Buchen, „Beim Lindenhain 8a“

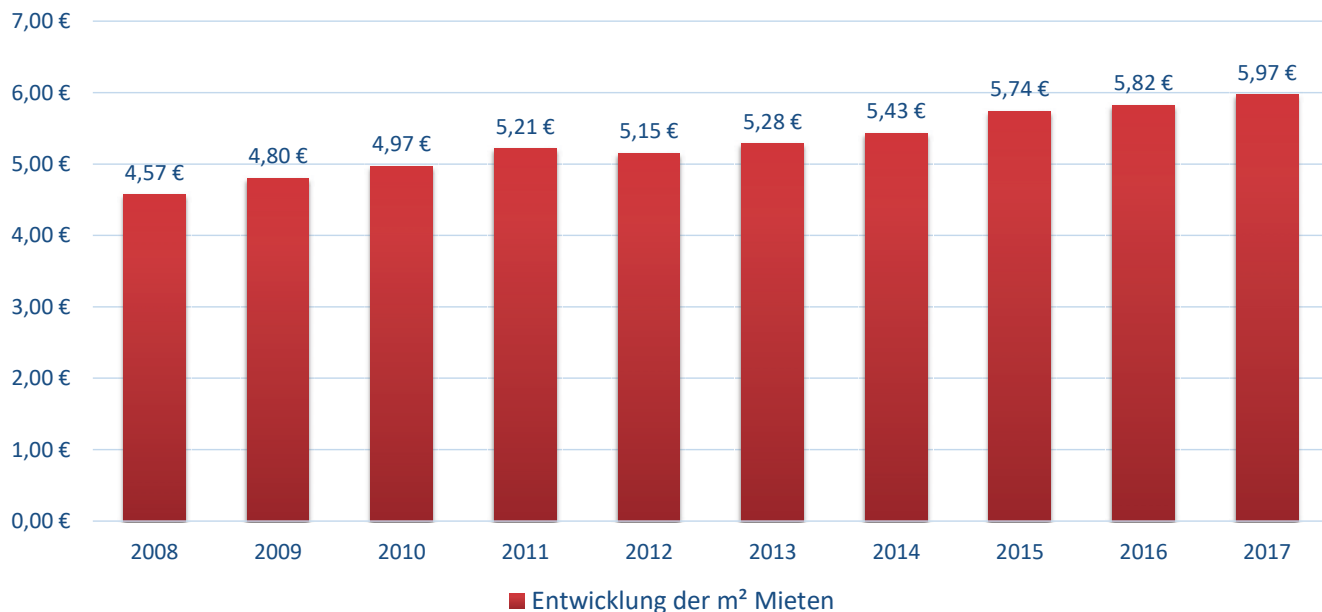


Die ersten Entwürfe zu dem Objekt mit 11 Zwei-Zimmerwohnungen von 58 bis 72 qm wurden dem Aufsichtsrat im September 2016 vorgestellt, um dann in der Aufsichtsratssitzung im Dezember 2016 den Beschluss zur Durchführung zu fassen. Nach Bildung eines neuen Grundstücks, Klärung der baurechtlichen Belange und Klärung der Finanzierbarkeit wurde dann am 24.02.2017 der Bauantrag beim Stadtbauamt in Buchen eingereicht. Die Baugenehmigung wurde 3 Monate später am 30.05.2017 erteilt. Mit dem Bau wurde im September 2017 begonnen. Fertigstellung und Bezugsfertigkeit ist zum 01. März 2019 vorgesehen.

Mietpreisentwicklung

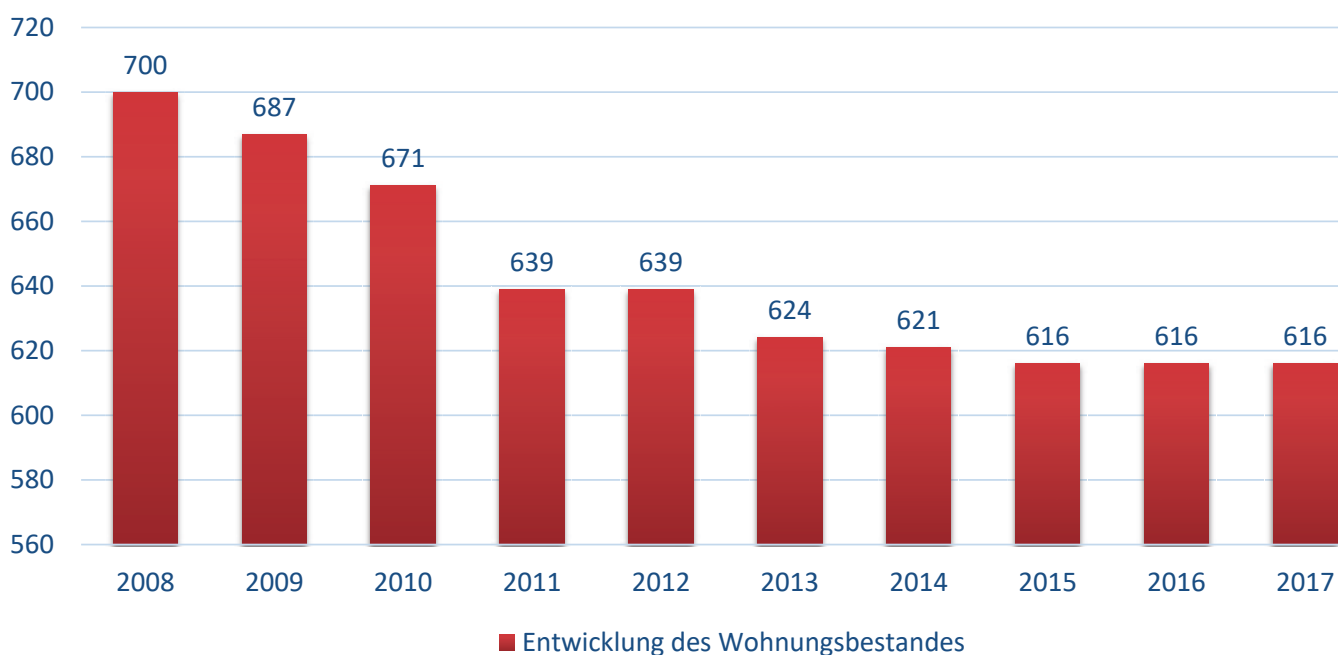
Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2017 für die Wohnungen bei 5,76 €/qm, bei den Pflegeheimen bei 8,27 €/qm und bei den

gewerblichen Objekten bei 5,80 €/qm. Die durchschnittliche Miete über den Gesamtbestand beträgt 5,97 €/qm. Die Mietpreisentwicklung der Genossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren durch qualitative, nachhaltige Bestandsverbesserungen stetig erhöht.



Wie das nachfolgende Schaubild „Entwicklung der Anzahl der Wohnungen“ zeigt, hat sich die Genossenschaft im Verlauf der vergangenen Jahre von unrentablen Objekten getrennt und ist somit

„geschrumpft“. Durch parallel verlaufende Strategien hat sich die Ertragssituation im Gegenzug wesentlich verbessert. Wir erzielen heute mit weniger Wohnungen höhere Erträge.



Wohnungsnachfrage und Leerstände

Zum Jahresende 2017 hatte die Genossenschaft 616 Wohnungen im Bestand. Davon standen zum Stichtag 18 Wohnungen leer, 1 Wohnung in Tauberbischofsheim wurde stillgelegt. Die durchschnittliche Leerstandsquote, gerechnet nach Leerstandsmonaten für das Jahr 2017 beträgt 1,58 % (Vorjahr 2,29 %). Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Mietwohnungen war 2017, wie auch in den Jahren zuvor, von Ortschaft zu Ortschaft unterschiedlich.

Fluktuation und Wanderungsbewegung

Im Berichtsjahr gab es 60 Wohnungswechsel (9,74 % bezogen auf den Wohnungsbestand zu Jahresbeginn). Im Vorjahr waren dies 71 Wohnungswechsel (11,5 %).

Mieterlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2017 betragen 44.776,85 €. Im Verhältnis zu den Gesamtmieten waren dies 1,38 % (im Vorjahr 1,65 %). Im nachfolgenden Schaubild verdeutlichen wir die Entwicklung der Erlösschmälerungen.

Die Pflegeheime der Genossenschaft

Zum 31.12.2017 befinden sich 3 Pflegeheime im Eigentum der Genossenschaft mit insgesamt 105 Pflegezimmern, davon 1 Pflegeheim mit 35 Pfe-

gezimmern im Alleineigentum der Genossenschaft. 70 Pflegezimmer befinden sich jeweils hälftig im Eigentum der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG.

Photovoltaikanlagen

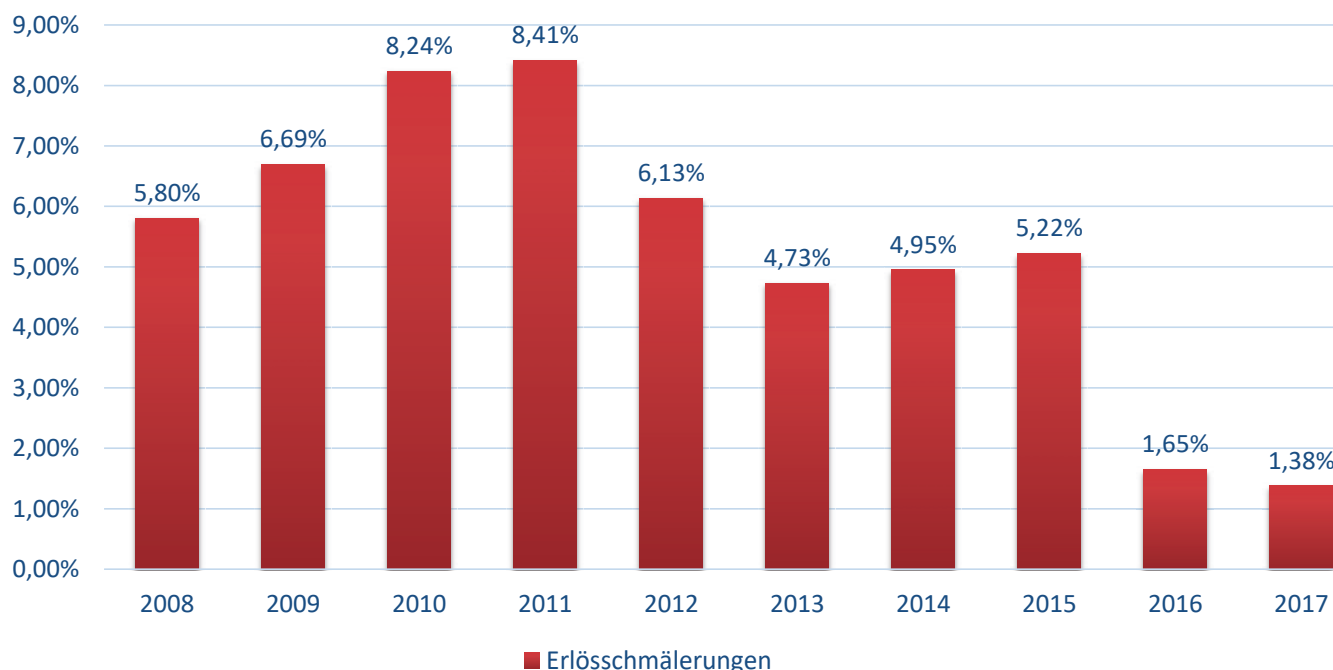
Zum 31.12.2017 betreibt die Genossenschaft 19 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtnennleistung von 263 kw/p. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 256.537 kwh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2017 122.961,22 €.

Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2017 war die Genossenschaft bei 7 Eigentümergemeinschaften mit 54 Wohnungen und 12 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Einheiten befinden sich 22 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31.12.2017 620.655,22 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 686.596,35 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Ende des Geschäftsjahres 62.363,65 €. Zum 31.12.2017 zählt die Genossenschaft 1.423 Mitglieder mit 4.228 Anteilen.



Wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2017		31. 12. 2016		Veränderung T€
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	26.484,8	91,1	26.969,5	90,0	-484,7
Finanzanlage	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.101,4	3,8	1.114,9	3,7	-13,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.334,4	4,6	1.679,3	5,6	-344,9
Übriges Umlaufvermögen	93,8	0,3	113,0	0,4	-19,2
Rechnungsabgrenzungsposten	69,8	0,2	82,0	0,3	-12,2
Bilanzsumme	29.084,6	100,0	29.959,1	100,0	-874,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	8.205,4	28,2	7.926,8	26,5	278,6
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	663,8	2,3	648,7	2,2	15,1
Rückstellung für Bauinstandhaltung	752,2	2,6	1.045,0	3,5	-292,8
Übrige Rückstellungen	218,6	0,8	211,2	0,7	7,4
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.554,3	60,3	18.489,8	61,7	-935,5
Erhaltene Anzahlungen	1.131,4	3,9	1.108,7	3,7	22,7
Übrige Verbindlichkeiten	556,2	1,9	526,3	1,7	29,9
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	0,0	2,6	0,0	0,1
Bilanzsumme	29.084,6	100,0	29.959,1	100,0	-874,5

Vermögens- und Kapitalstruktur

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist um 484,7 Tsd. € gesunken. Die wesentlichen Parameter die dazu führten liegen in der planmäßigen Abschreibung mit 1.054,2 Tsd. € sowie im Tilgungszuschuss in Höhe von 285,7 Tsd. €, welcher baukostenmindernd gebucht wurde. Die Zugänge an Modernisierungskosten in Adelsheim, „Lachenstraße 29 und 31“ und in Walldürn „Schönbornstr.39“ betragen 292,2 Tsd. €. Der Zugang der Anlagen im Bau für die 11 Wohnungen, Neubau in Buchen, „Beim Lin-

denhain 8a“ beträgt 520,1 Tsd. €. In der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt ein Zugang von 39,5 Tsd. € vor.

Das Umlaufvermögen beträgt 2.599,4 Tsd. € und hat sich um 389,8 Tsd. € verringert.

Die Parameter hierfür liegen im Wesentlichen in den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben. Die Guthaben bei Kreditinstituten sind um 344,9 Tsd. € gesunken. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Gesamtvermögen von 29.084,6 Tsd. € (Bilanzsumme) ab.

Das Eigenkapital hat sich um 278,6 Tsd. € auf 8.205,4 Tsd. €

erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,2 %. Die Summe aller Rückstellungen beträgt 1.634,6 Tsd. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten betragen 17.554,3 Tsd. €. Sie sind um 935,5 Tsd. € gesunken. Die Tilgung einschließlich Sondertilgung und Tilgungszuschuss beträgt 1.084,8 Tsd. €.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht auf Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder dargestellt.

	2017	2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	1.100,4	1.009,6	90,8
Betreuungstätigkeit	9,1	9,0	0,1
Kapitaldienst	-16,0	-18,8	2,8
Summe Deckungsbeiträge	1.093,5	999,8	93,7
Verwaltungsaufwand	-801,0	-755,6	-45,4
Betriebsergebnis	292,5	244,2	48,3
Übrige Rechnungen	7,6	150,0	-142,4
Jahresergebnis vor Steuer	300,1	394,2	-94,1
Steuern von Einkommen und Ertrag	-8,6	-8,6	0,0
Jahresüberschuss	291,5	385,6	-94,1

Die Ertragslage ist durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Summe der Deckungsbeiträge betrug 1.093,5 Tsd. €. Sie ist gegenüber 2016 um 93,7 Tsd. € gestiegen. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 90,8 Tsd. € gestiegen. Der wesentliche Einfluss auf dieses Ergebnis haben die gestiegenen Sollmieten.

Die Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel sind um 60,7 Tsd. € gesunken. Durch vorstehende Faktoren konnten hohe Investitionen in der Instandhaltung mit 903,8 Tsd. € getätigt werden. Die übrigen Rechnungen betragen 7,6 Tsd. € und sind von geringer Bedeutung. Der Verwaltungsaufwand betrug 801 Tsd. €. Der Jahresüberschuss beläuft sich nach Abzug von Steuern auf 291,5 Tsd. €.

Finanzlage Kapitalflussrechnung

	2017	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	291,5	385,6
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.054,2	1.057,3
Veränderung langfristiger Rückstellungen	- 292,8	- 45,5
Veränderung Sonderposten	18,6	7,2
Cashflow nach DVFA/SG	1.071,5	1.404,6

Der Cashflow beträgt 1.071,5 Tsd. €. Er ist gegenüber dem Vorjahr um 333,1 Tsd. € gesunken. In Geschäftsjahr 2017 wurden unsere

Modernisierungsaktivitäten, sowie weitere Investitionen mit Eigenmitteln finanziert. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Ausgewählte betriebliche Vermögens- und Finanzierungskennzahlen:

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + <u>Fremdkapitalzinsen</u>	<u>644.401</u>	2,22	2,68
	Bilanzsumme	29.084.607		
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u>	<u>291.489</u>	3,55	4,86
	Eigenkapital	8.205.378		
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u>	<u>8.205.378</u>	28,21	26,46
	Bilanzsumme	29.084.607		
Anlageintensivität	<u>Anlagevermögen</u>	<u>26.485.244</u>	91,06	90,02
	Bilanzsumme	29.084.607		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	<u>Langfristiges Fremdkapital</u>	<u>17.554.300</u>	60,36	61,72
	Bilanzsumme	29.084.607		

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft verlief auch im Geschäftsjahr 2017 positiv. Es wurde weiterhin konsequent an der qualitativen und energetischen Verbesserung unseres Bestandes gearbeitet. Die strategisch festgelegten, stetigen Aufwertungen unseres Wohnungsangebotes tragen die gewünschten Früchte. Unsere Wohnangebote sprechen an vielen Standorten die anvisierte Mieterklientel mit guter Wohnkaufkraft an, was sich an einer sehr geringen Leerstandsquote ablesen lässt. Stand Juli 2018 stehen dreizehn Wohnungen von 616 Wohnungen wegen Mieterwechsel leer. Dies entspricht 2,11 %. Mit der genannten Vorgehensweise sichern wir die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und damit die stetige Fortentwicklung der Genossenschaft.

Bei allen Investitionen berücksichtigen wir die Mietmarktveränderungen am jeweiligen Standort der Liegenschaft. Das Portfolio an Mietwohnungen des Unternehmens ist so aufgestellt, dass wir an den Hauptstandorten Buchen, Walldürn, Hardheim und Tauberbischofsheim Wohnungen in unterschiedlichen Preislagen anbieten können. Die Preisunterschiede ergeben sich durch differenzierte Objektqualitäten, sowohl in Ausstattung als auch in energetischer Sicht der jeweiligen Objekte und Wohnungen.

Wir verfolgen weiterhin das Ziel, Wohnqualitätssteigerungen in allen Preislagen anbieten zu können. Dies geschieht beispielsweise dadurch, dass wir Wohnungen zum Neubezug nach Mieterwechsel grundsätzlich nur komplett hergerichtet zur Vermietung auf dem Markt anbieten. Hierbei leistet unser eigener Regiedienst wertvolle Dienste.

Auch haben wir unser Wohnraumangebot, beginnend am Standort Tauberbischofsheim, durch Neubau von 24 Wohnungen mit modernen und barrierefreien Grundrissen erweitert und damit trotz höherer Neubaumieten ein weiteres nachgefragtes Wohnraumprodukt für unsere Genossenschaft geschaffen. 2017 wurde mit dem Neubau von 11 barrierefreien 2-Zimmerwohnungen in Buchen begonnen. Am 18. Mai 2018 wurde hier Richtfest gefeiert. Fertigstellung und Erstbezug ist zum 01.03.2019 geplant.

Unsere Wohnquartiere im ländlichen Raum haben nur dann eine dauerhafte Chance, wenn es gelingt, sich von anderen Wohnangeboten durch Alleinstellungsmerkmale und durch Qualität abzuheben. Gemäß unserem Leitspruch **Leben.Wohnen.Wohlfühlen.** wollen wir, dass sich unsere Mieter in unseren Wohnanlagen wohlfühlen. Dies beginnt mit einem ordentlichen Wohnumfeld, geht weiter mit einer ansprechenden, gepflegten Gartenbepflanzung und setzt sich durch Sauberkeit und Ordnung in all unseren Objekten fort. Bei allen Modernisierungen und Umbaumaßnahmen achten wir stets auf barrierefreie bzw. barrierearme Verbesserungen. Damit sichern wir in einer alternden Gesellschaft auch für die Zukunft die Nachfrage nach unseren Wohnobjekten. 20 % der Genossenschaftswohnungen sind bereits vom Gehweg bis in den letzten Winkel der Wohnung barrierefrei. Junge Leute, die die Vorzüge einer barrierefreien Nutzbarkeit noch nicht



Nach Fertigstellung des Rohbaus am Neubauprojekt „Beim Lindenhain 8a“ konnte am 18. Mai 2018 das Richtfest gefeiert werden. Der geschäftsführende Vorstand, Herr Thomas Jurgovsky, begrüßte in einer kurzen Ansprache die geladenen Gäste. Anschließend richtete der Bürgermeister der Stadt Buchen, Herr Roland Burger, ein Grußwort an die Anwesenden und beglückwünschte die Genossenschaft zu dem Entschluss, den Wohnungsmarkt in Buchen um 11 moderne, barrierefreie Zwei-Zimmer-Neubauwohnungen zu bereichern. Im Anschluss sprach Herr Reimund Walter, Bauleiter der Rohbaufirma Henn, den Richtspruch, mit dem er den zukünftigen Bewohnern des Gebäudes Glück und Gottes Segen wünschte. Das Richtfest klang mit einem zünftigen gemeinsamen Mittagessen aus.

brauchen, schätzen den dadurch vorhandenen Wohnkomfort. Wohnen ohne Barrieren ist einfach nur bequem und angenehm.

In Walldürn wurde 2013 das 18-Fam. Ws. „Schönbornstraße 41“ in Walldürn im Rahmen einer Vollmodernisierung komplett barrierefrei umgebaut. 2016 und 2017 folgte dann die Komplettmodernisierung des unmittelbar benachbarten 24-Familienwohnhauses „Schönbornstraße 39“. Auch dort wurden alle 24 Wohnungen barrierefrei umgebaut. Zudem wurden in allen Wohnungen neue Einbauküchen eingebaut, was für die überwiegend ältere Mieterklientel mit geringen Renten im Gesamtpaket eine moderne und zudem äußerst zufriedenstellende und menschenwürdige Wohnsituation darstellt. Es ist uns gelungen, auch dort die Mieten für die bestehende Mieterklientel äußerst günstig zu halten.

Die Mieterfluktuation und die Auszugsgründe werden von uns seit Jahren statistisch erfasst und ausgewertet. Für 2017 war der Hauptauszugsgrund aus unseren Wohnungen der Wechsel des Arbeitsplatzes mit 20 % = 12 Personen, gefolgt vom Umzug ins eigene Haus mit 18,33 % = 11 Personen, Trennung vom Partner 13,33 % = 8 Personen und Umzug ins Altenheim/Pflegeheim oder durch Tod mit je 10 % = je 6 Personen.

98,4 % der ausgezogenen Mieter waren mit dem genossenschaftlichen Wohnen bei unserer Genossenschaft zufrieden. Dies spricht für die Qualität unserer Wohnungen, für die Zusammensetzung unserer Hausgemeinschaften, aber auch für unseren Service, den wir als Dienstleistungsunternehmen bieten.

Die hervorragenden energetischen Zustände unserer modernisierten Objekte (bis zu 30 % niedrigerer Heizenergieverbrauch als bei Neubauten) ziehen mittlerweile viele Mietinter-

essenten ebenso an, wie die moderne Ausstattung unserer Wohnungen. Wir bieten u.a. in allen modernisierten Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumlüftung, eine moderne Türsprechanlage, barrierefreie bzw. barrierearme Bäder mit bodengleichen Duschen, Elektroanlagen auf neuestem Stand mit neuer Unterverteilung und neuem Schalterprogramm in der Wohnung, große überdachte und windgeschützte Balkone, Wohnungsabschlusstüren mit hohem Schall- und Wärmeschutz, moderne Treppenhäuser mit umfangreichen Brand- und Sicherheitseinrichtungen. Ist ein Aufzug im Objekt, wird dieser grundsätzlich mit einem Notrufsystem ausgestattet und fährt in alle Etagen. Neue Hauszugangstüren, die an ausgewählten größeren Objekten automatisch per Schlüsselschalter öffnen sind ebenso wie eine moderne Briefkastenanlage, überdachte Eingangsbereiche mit Fahrradabstellmöglichkeiten, neu aufgeteilte Kellerabteile mit modernem Trennwandsystem, berührungslose Lichtsteuerung im gesamten Kellerbereich und im gesamten Treppenhaus, sowie neue Müllmanagementsysteme bei uns mittlerweile Standard. Abgerundet wird das Ganze mit großzügigen Sitzplätzen im Freien und einer ansprechenden Bepflanzung des gesamten Außenbereichs. Zudem wird jede Wohnung bei einem Neubezug komplett bezugsfertig hergerichtet. Dieser von uns gebotene hohe Standard wird von Bestands- und Neumieter gleichermaßen geschätzt.

Da wir unsere Wohnungen ausschließlich über das Internet vermarkten ist eine stets aktuelle und ansprechende Homepage Voraussetzung für den Erfolg der Genossenschaft. Wir legen höchsten Wert auf gutes Marketing. Heute ist unser Familienheimlogo in der Region als Marke auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt bekannt.

Zum 31.12.2017 hatte die Genossenschaft 616 Wohnungen im Bestand. Für die weitere genossenschaftliche Entwicklung gibt es eine interne 10 Jahresvorausschau, die ständig weitergeführt wird. Damit stehen die kurz- und mittelfristigen Planungen unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch unserer Neubaumaßnahmen im ständigen Fokus und können besser eingetaktet werden. In den Planungen werden neben der Vorplanungsphase auch die Umsetzungsphase berücksichtigt. Engpässe bezüglich der Finanzen, des Personalbedarfs und der Verfügbarkeit der eingeschalteten Planer und Fachplaner können dadurch erkannt und vermieden werden.

Der bestehende Verwaltungsaufwand zur Bewirtschaftung unserer Wohnungen wird von uns ständig beobachtet, um die wirtschaftlichen

Ziele der Genossenschaft einhalten zu können. Veränderungen bzw. Entwicklungen der Gesellschaft, insbesondere die demographischen Entwicklungen werden bei unseren Zukunftsplänen berücksichtigt, damit wir Wohnangebote bereitstellen, die auf dem Markt auch nachgefragt werden.

Aus den Ergebnissen der vorgenannten Untersuchungen konnten wir beispielsweise ableiten, dass heute barrierefreie 2-Zimmerwohnungen mit hohem Wohnkomfort sehr gefragt sind. Aus diesem Grund hat sich die Genossenschaft zum Bau eines 11-Fam. Whs. in Buchen (siehe Bericht Seite 7) entschlossen.

Unsere Aufgabe ist es, weiterhin objekt- und standortbezogene Defizite zu erkennen und in einem für die Genossenschaft wirtschaftlich vertretbaren Rahmen sukzessive abzubauen.

Risikomanagement

Besondere Finanzierungsinstrumente (z.B. Sicherungsgeschäfte) sind nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

Aufgrund steigender Baupreise und sich ständig erhöhenden Anforderungen der ENEV (Energieeinsparverordnung) werden wir gezwungen, immer höhere Modernisierungskosten auf uns zu nehmen. Dadurch entstehen zwangsläufig immer höhere Finanzierungskosten. Unser Augenmerk muss auf den langfristigen Fremdkapitalanteil gerichtet sein.

Wir arbeiten streng nach Wirtschaftsplan. Planabweichungen, soweit sie überhaupt vorkommen, werden analysiert. Es wird den Erfordernissen entsprechend reagiert. Nach wie vor befürchten wir, dass in unseren Regionen durch Insolvenzen, Firmenpleiten und Abwanderung von großen Arbeitgebern, Kasernenschließungen etc. die Arbeitslosigkeit dramatisch steigen könnte. Die drohende Altersarmut vieler Mieter beschert uns ein zusätzliches Risiko für Ausfälle bei den Mietzahlungen. Jeder neue Mietbewerber muss einer Schufa-Abfrage zustimmen. Unser Wohnungsbestand wird marktgerecht zur Vermietung angeboten. Bestandsverkäufe wurden vollzogen, um bestehende und zukünftige Verluste und Risiken zu begrenzen.

Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit führen wir jedes Jahr Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unserem Mietwohnungsbestand durch. Bei den Planungen hierzu richten wir mit sensiblen Auswahl Faktoren und hohem technischen Fachwissen unseren Wohnungsbestand auf die Zukunft aus.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar. Der technische Zustand unserer Immobilien wird ständig überwacht und bewertet. Hierzu nutzen wir das Programm „Mevivo“.

WEG- und Fremdverwaltung

Die WEG- und Fremdverwaltung ist für unser Unternehmen von untergeordneter Bedeutung. Sie dient lediglich zur Deckungsbeitragsrechnung. Aus diesem untergeordneten Geschäftsbereich sind keine Risiken ersichtlich.

Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Vorgänge von wesentlicher Bedeutung, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten sind. Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten, sind nach Einschätzung der Geschäftsführung nicht erkennbar. Die Liquidität des Unternehmens war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben und wird durch Finanzplanung und Finanzanalyse genau überwacht und gesteuert.

Prognosebericht

Der Hauptbestandteil der aktuellen und zukünftigen Unternehmensstrategie sind weiterhin Bemühungen zur stetigen Aufwertung unseres Wohnungsbestandes. Zu unseren „Standardwohnangeboten“ sollen ständig weitere hochwertige, komplett modernisierte, energiesparende und möglichst barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Diese Wohnangebote sollen durchgängig bis ins Wohnumfeld verbessert werden. Um letztendlich den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft zu sichern, müssen damit kostendeckende Mieten erzielt werden. In den aktuellen und zukünftigen Gesamtüberlegungen wird auch weiterhin über Rückbau unrentabler Objekte sowie über Neubaumaßnahmen nachgedacht, die den Wohnungsbestand mit neuzeitlichen Wohnungsgrundrissen ergänzen sollen.

Ausblick

Im Jahr 2018 sind für geplante und ungeplante Instandhaltungen sowie für Mieterwechsel Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 600 Tsd. € veranschlagt. Für Mieterwechsel und laufende Instandhaltung sind je 150 Tsd. € eingeplant. Für planmäßige Instandhaltungen sind 300 Tsd. € vorgesehen. Darin enthalten sind Planungskosten für die Energetische Modernisierung der Altseestr. 4 – 8 in Lauda, Kosten für Planung und Ausführung der Parkfläche oberhalb des Modernisierungsobjektes „Beim Lindenhain 10“, sowie Instandhaltungskosten im Rahmen der vor genannten Modernisierungsmaß-

nahme in Höhe von 50 Tsd. €. Nach Umstellung der Müllbehälter in Tauberbischofsheim sind Kosten für die Errichtung mehrerer Müllplätze an den dortigen Mietobjekten eingeplant. Zudem müssen mehrere Brandschutztüren in verschiedenen Objekten zusätzlich eingebaut werden. In Hardheim in der „Mozartstraße 12“ muss die Aufzugsanlage sowie die zugehörige Steuerung zur Erfüllung der Betriebssicherheitsverordnung komplett erneuert werden, in der „Wertheimer Straße 1“ muss die Aufzugsanlage nachgerüstet werden. Ebenso werden viele kleinere Instandhaltungsmaßnahmen planmäßig durchgeführt.

Dank

An erster Stelle gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unser besonderer Dank für ihre gute Arbeit und den großen persönlichen und nicht nachlassenden Einsatz im Berichtsjahr.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes mit wertvollem Rat unterstützt. Der Vorstand bedankt sich beim Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ein weiterer Dank gilt den Mitgliedern und Mietern und unseren Kunden für das Vertrauen, das sie unserem Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegengebracht haben.

All unseren Geschäftspartnern und Freunden danken wir für die erwiesene Unterstützung.

Der Vorstand:



Thomas Jurgovsky



Markus Günther

Buchen, den 30. Juli 2018

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

In 6 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand hat das Gremium über alle wichtigen Angelegenheiten beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In diesem Zusammenhang berichtete der Vorstand jeweils umfassend über die aktuelle Vermietungssituation, die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sowie über die Finanzlage unserer Baugenossenschaft.

Des Weiteren hat sich das Gremium auch im vergangenen Jahr im Rahmen einer Tagesfahrt über den Stand aktueller Baumaßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie hinsichtlich der mittel- und längerfristig anstehenden Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen informiert.

Den Jahresabschluss zum 31.12.2017, den Geschäftsbericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden. Der Mitglie-

dersammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu verwenden.

Die Prüfungsabteilung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen (vbw) hat vom 16. - 26. Oktober 2017 die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 vorgenommen.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde mit Bericht vom 26.10.2017 erteilt.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung bekanntgegeben.

Auch die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung ergab keine Beanstandungen.

Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die ebenso engagierte wie auch erfolgreiche Arbeit. Diese trägt ganz maßgeblich zur guten und soliden Entwicklung unserer Baugenossenschaft Familienheim Buchen – Tauberbischofsheim bei.

Buchen im Juli 2018

Ekkehard Brand
Aufsichtsratsvorsitzender



Bei der für den Aufsichtsrat jährlich stattfindenden Informationsfahrt wurde das Gremium auch 2017 über die im Geschäftsjahr durchgeführten Maßnahmen jeweils vor Ort informiert. Auf dem Foto sind die teilnehmenden Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes, leitende Mitarbeiter der Genossenschaft und die planenden Architekten zu sehen.

Ehrungen



Ehrungen 2017: (1.v.li.) Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand, (2. v. li.) das neu gewählte Mitglied des Aufsichtsrates, Herr Clemens Haag, (3v.li.) Vorstand Siedlungswerk und Vorstand FH Heidelberg, Herr Peter Stammer, (4., 5., 7. und 8. v. li.) für langjährige Mitgliedschaft geehrte Mitglieder, (6. V. li.) Bürgermeisterstellvertreter Thorsten Weber, (1. v. re.) Vorstand FH Buchen-TBB, Herr Thomas Jurgovsky und der nebenamtliche Vorstand Bürgermeister Markus Günther (2. v. re.)



Ehrgäste und Mitglieder des Aufsichtsrates

GdW-Sommertour 2018



GdW-Präsident Axel Gedaschko (2.v. links), Peter Stammer (3.v. links) und Sigrid Fessler (5. v. links) beim Besuch unserer Genossenschaft

Am 16. Juli 2018 hatte unsere Genossenschaft hohen Besuch aus Berlin und Stuttgart. Der Präsident des GdW (Bundesverband der deutschen Wohnungsunternehmen) Herr Axel Gedaschko hat uns im Rahmen der „Sommertour 2018“ besucht. Während der „Sommertour“ verschafft sich der Präsident des Bundesverbandes einen persönlichen Eindruck von den wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen im ländlichen Raum. Begleitet wurde Herr Gedaschko von der Verbandsdirektorin des vbw, Frau Sigrid Fessler und dem stellvertretenden Verbandsvorsitzenden des vbw und Vorstand des Siedlungswerkes Baden eV, Herr Peter Stammer.

Anhand einer Power-Point-Präsentation haben wir unser Unternehmen und unsere Unternehmensphilosophie vorgestellt. Anschließend wurden gemeinsam exemplarisch einige Buchener Wohnungsbestände im Wohngebiet „Beim Lindenhain“ besichtigt.

Am folgenden Tag 17.07.2018 trafen sich dann o.g. Personen mit Vertretern der Politik, u.a. Peter Hauck MdL, Minister für Ländlichen Raum, Verbraucherschutz und Landwirtschaft für Baden-Württemberg, Georg Nelius, MdL, der 1. Landesbeamte des Landkreises NOK, Herr Dr. Kleih, Buchens Bürgermeister Roland Burger in den Räumen der Mosbacher Familienheim Baugenossenschaft. Hier wurde über die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum diskutiert.

Der Diskussion schloss sich eine Pressekonferenz an, bei der Axel Gedaschko, Sigrid Fessler, Dr. Klaus-Dieter Roos (geschäftsführender Vorstand FH Mosbach) und Thomas Jurgovsky (geschäftsführender Vorstand Familienheim Buchen Tauberbischofsheim) teilnahmen.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017



Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	2017	2017	2016
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.706,50	2.678,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.566.791,32		21.277.018,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.711.566,99		4.970.824,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.058,91		25.058,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	521.394,00		577.362,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.133,53		98.658,04
6. Anlagen im Bau	520.143,52		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	26.483.088,27	17.850,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	448,39	448,90	443,20
Anlagevermögen insgesamt		26.485.243,67	26.969.893,87
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.070.590,00		1.082.847,30
2. Andere Vorräte	30.809,45	1.101.399,45	32.020,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.704,05		5.626,92
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.357,45		413,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	78.741,77	93.803,27	106.984,66
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	703.241,03		1.096.890,72
2. Bausparguthaben	631.130,23	1.334.371,26	582.356,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	9.741,60		13.178,17
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	60.048,10	69.789,70	68.862,40
Bilanzsumme		29.084.607,35	29.959.074,74

Passiva

	2017	2017	2016
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.941,13		38.895,53
2. der verbleibenden Mitglieder	620.655,22	686.596,35	641.481,92
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 62.363,65			
(Vorjahr € 67.478,08)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.449.857,95		1.420.657,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 29.200,00			
(Vorjahr € 38.600,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.049.679,47	7.499.537,42	5.806.634,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 243.044,74			
(Vorjahr € 327.893,70)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	291.489,45		385.622,20
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	272.244,74	19.244,71	366.493,70
Eigenkapital insgesamt		8.205.378,48	7.926.798,63
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	663.770,00		648.670,00
2. Steuerrückstellungen	13.260,35		16.168,55
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	752.179,82		1.044.949,49
4. Sonstige Rückstellungen	205.427,90	1.634.638,07	195.076,96
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.554.300,01		18.489.818,62
2. Erhaltene Anzahlungen	1.131.408,72		1.108.658,10
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.497,82		8.698,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	450.716,13		439.364,86
5. Sonstige Verbindlichkeiten	92.978,12	19.241.900,80	78.236,76
davon aus Steuern:			
€ 11.237,38			
(Vorjahr € 6.247,07)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.690,00	2.634,00
Bilanzsumme		29.084.607,35	29.959.074,74

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017	2017	2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.261.098,00		4.044.883,58
b) aus Betreuungstätigkeit	9.096,00		9.036,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	132.486,14	4.402.680,14	122.594,14
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-12.257,30	141.159,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		306.612,66	196.802,83
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.991.629,36		1.701.194,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.690,75	1.996.320,11	1.512,80
5. Rohergebnis		2.700.715,39	2.811.768,57
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	524.854,01		517.455,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	135.704,72	660.558,73	116.199,34
davon für Altersversorgung: € 23.851,20 (Vorjahr € 8.303,40)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.054.226,28	1.057.266,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		262.143,35	240.002,71
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16,04		15,79
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.651,31	7.667,35	7.356,14
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		352.911,80	416.129,77
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		8.648,14	8.576,61
13. Ergebnis nach Steuern		369.894,44	463.509,81
14. Sonstige Steuern		78.404,99	77.887,61
15. Jahresüberschuss		291.489,45	385.622,20
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		272.244,74	366.493,70
17. Bilanzgewinn		19.244,71	19.128,50

Anhang des Jahresabschlusses 2017

der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG mit Sitz in Buchen eingetragen beim Genossenschaftsregister Mannheim unter der Nummer GenR 460039

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Gesellschaft im Sinne von § 267 HGB.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Von dem beim Übergang auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz bestehenden Wahlrecht zur Beibehaltung der steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

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

Immaterielle Wirtschaftsgüter werden zeitanteilig auf 3 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 67 Jahren bei Wohnbauten und höchstens 50 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten abgeschrieben. Die ab 1990 fertiggestellten Objekte werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei Wohnbauten und 25 bis 33,33 Jahren bei gewerblichen Einheiten abgeschrieben.

Ab 1991 werden die Zugänge bei den Außenanlagen linear mit 5,26% bis 10% abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 5,0% bis 33,33% abgeschrieben. Die Abschreibung der technischen Anlagen und Maschinen erfolgt linear mit 5%.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten ge-

bildet. Dieser Sammelposten wird jährlich linear mit 20% abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 150,00 (netto) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die für die Altenpflegeheime gewährten Pre-Opening-Zuschüsse werden unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und entsprechend der Laufzeit der Pachtverträge abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Für die Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit der Bewertung nach der PUC-Methode vor. Die Wertermittlung erfolgte nach den Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 3,68% (10-Jahres-Zinssatz) einem Renten- und Gehaltstrend von 1% bzw. von 1,5% und einer Fluktuationsrate von 0%.

Bis zum Jahresabschluss 2015 erfolgte die Abzinsung entsprechend der damals geltenden gesetzlichen Regelungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,8%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,68%) ergibt einen Betrag von € 76.030. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2017 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von € 76.030, hat die Ausschüttungssperre keine Auswirkung auf die geplante Ausschüttung. Von den Bilanzierungswahlrechten, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden objektweise für künftige Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Bereits vereinnahmte Mieten für das Folgejahr sind als Rechnungsabgrenzungsposten erfasst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.070.590,00 (Vorjahr € 1.082.847,30) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	58.077,02	55.404,17

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.554.300,01 (18.489.818,62)	838.516,25 (839.759,74)	3.475.548,98 (3.525.508,69)	13.240.234,78 (14.124.550,19)	17.554.300,01 (18.489.818,62)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.131.408,72 (1.108.658,10)	1.131.408,72 * (1.108.658,10))))	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.497,82 (8.698,77)	12.497,82 (8.698,77))))	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	450.716,13 (439.364,86)	450.716,13 (439.364,86))))	
Sonstige Verbindlichkeiten	92.978,12 (78.236,76)	92.978,12 (78.236,76))))	
Gesamtbetrag	19.241.900,80 (20.124.777,11)	2.526.117,04 (2.474.718,23)	3.475.548,98 (3.525.508,69)	13.240.234,78 (14.124.550,19)	17.554.300,01 (18.489.818,62)	

GPR = Grundpfandrecht * = steht zur Verrechnung an () = Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:	23.602,00 €	25.310,00 €

Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung	292.769,67 €	43.459,81 €
Aufwand Hausbewirtschaftung		
Modernisierungen/Instandhaltungen	292.769,67 €	43.459,81 €

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Hauswarte	1	0
	8	2

Außerdem bestand durchschnittlich ein Ausbildungsverhältnis.

Unser Unternehmen ist an zwei Bauherrengemeinschaften als jeweils unbeschränkt haftender Gesellschafter zu je 50% beteiligt. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten von insgesamt € 1.565.147,32.

Es bestanden folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen:	T€	1.479,9
aus jährlich anfallendem Erbbauzins	T€	2,7

Zum Abschlussstichtag unterliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre aus Altersversorgung – Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz T€ 76,0

Mitgliederbewegung

Anfang 2017	1.600	Zugang 2017	77
Abgang 2017	254	Ende 2017	1.423

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 20.826,70 vermindert.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 291.489,45 € einen Betrag von 243.044,74 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen (Andere Ergebnissrücklagen) einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 19.244,71 € an die Mitglieder auszuschütten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Jurgovsky, Thomas	Immobilien-Ökonom (GdW)
Günther, Markus	Bürgermeister

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Brand, Ekkehard	Bürgermeister a. D.	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Link, Reiner	Bankdirektor i. R.	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Fouquet, Heribert	Bürgermeister a. D.	
Haag, Clemens	Betriebswirt / Winzer	ab 12.10.2017
Hollenbach, Horst	Bürgermeister a. D.	
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	
Vath, Klaus	Bezirksleiter i. R.	bis 05.12.2017

Buchen/Odenwald, den 30. Juli 2018


Thomas Jurgovsky

Der Vorstand:


Markus Günther

