

FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHAIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht 2018

Mein neues Zuhause.



www.familienheim-buchen.de

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Geschäftsbericht 2018

Inhalt

Informationen auf einen Blick	Seite	1
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	Seite	2
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018	Seite	2–14
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	15
Ehrungen	Seite	17
Bilanz 2018 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018	Seite	19–22
Anhang des Jahresabschlusses 2018	Seite	23–25



Impressum

Herausgeber: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Fotos: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Gestaltung und Druck: Henn + Bauer GmbH · Druckerei · Werbeagentur · Verlag · 74838 Limbach

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. 2017	31. 12. 2018
Mitgliederstand:	1.423	1.275
Bilanzsumme:	€ 29.084.607,35	€ 30.558.379,14
Anlagevermögen:	€ 26.485.243,67	€ 27.478.010,83
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 2.599.363,68	€ 3.080.368,31
Eigenkapital	€ 8.205.378,48	€ 8.563.541,49
Rückstellungen:	€ 1.634.638,07	€ 1.668.527,44
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 19.244.590,80	€ 20.326.310,21
Jahresüberschuss:	€ 291.489,45	€ 383.459,93
Bilanzgewinn:	€ 19.244,71	€ 18.619,65
Eigenkapitalquote	28,21%	28,02%
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.323 WE	4.323 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	616 WE	613 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	40.896 qm
Gewerbeflächen	4.358 qm	4.358 qm

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2018

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftsei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg

bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbaurbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % 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.

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 2018 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 und ist somit im 73. Jahr ihres Bestehens. 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.

Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft 2018

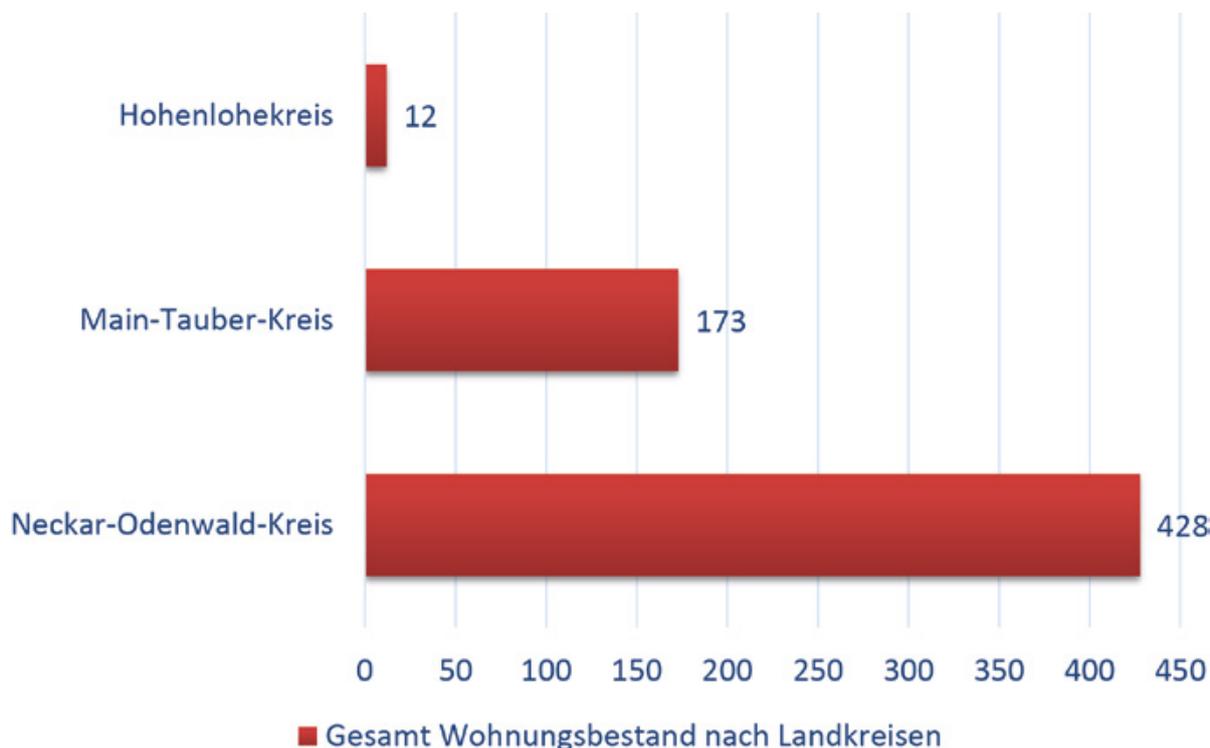
Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes übernimmt die Genossenschaft auch die Immobilienverwaltung für Dritte.

Satzungsgemäße Aufgabe der Genossenschaft ist es zudem, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu vermitteln, zu veräußern, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2018 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 31.12.2018 befanden sich 6 Gewerbeeinheiten, 613 Wohnungen, 228 Garagen und 228 Stellplätze sowie 10 Carports und 6 Zweiradboxen im Eigentum der Genossenschaft. Die Wohnungen verteilten sich auf 13 Standorte über drei Landkreise wie folgt:

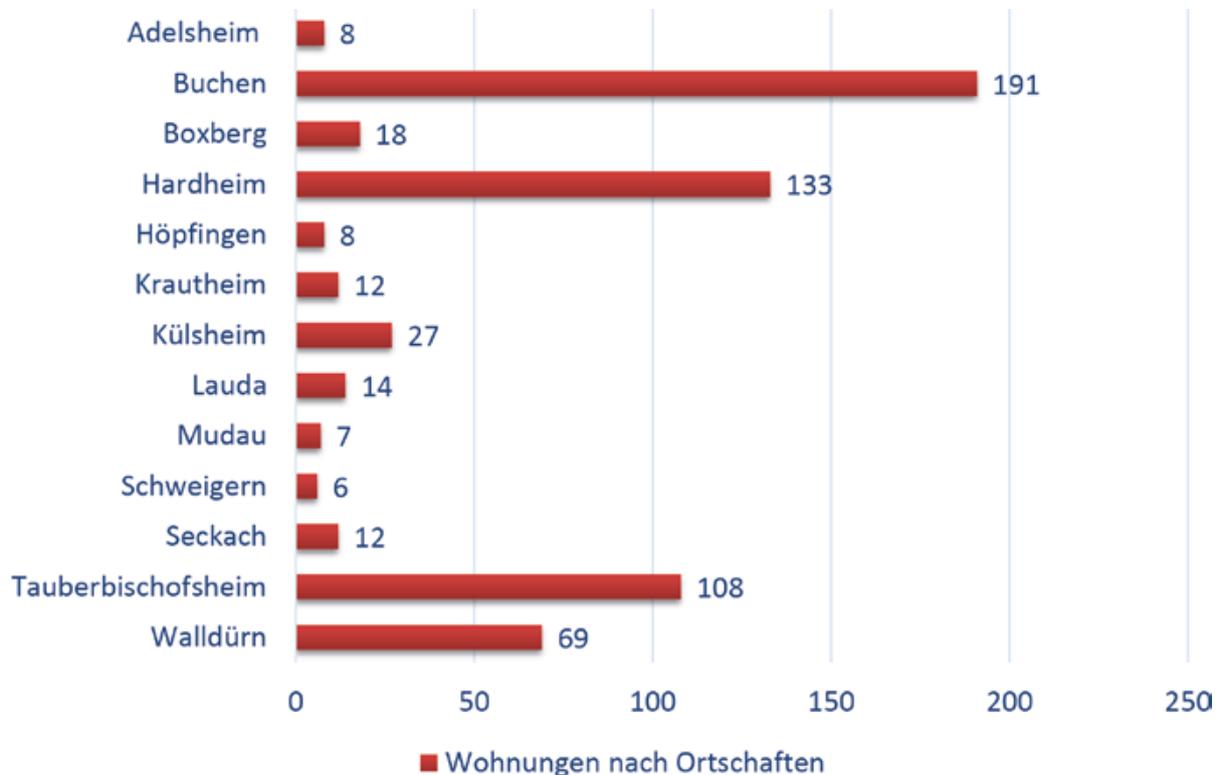
Neckar-Odenwald-Kreis:	428 Wohnungen
Main-Tauber-Kreis	173 Wohnungen
Hohenlohe-Kreis	12 Wohnungen



Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Wohnungsbestand gegenüber 2017 wie folgt verändert: In Tauberbischofsheim wurde eine Doppelhaushälfte mit drei Wohnungen und 2 Garagen verkauft. In Buchen wurden an den Objekten „Einhardstraße 1“

6 neue Stellplätze und im Zuge der Modernisierungsmaßnahme „Beim Lindenhain 10“ ebenfalls 6 neue Stellplätze errichtet.

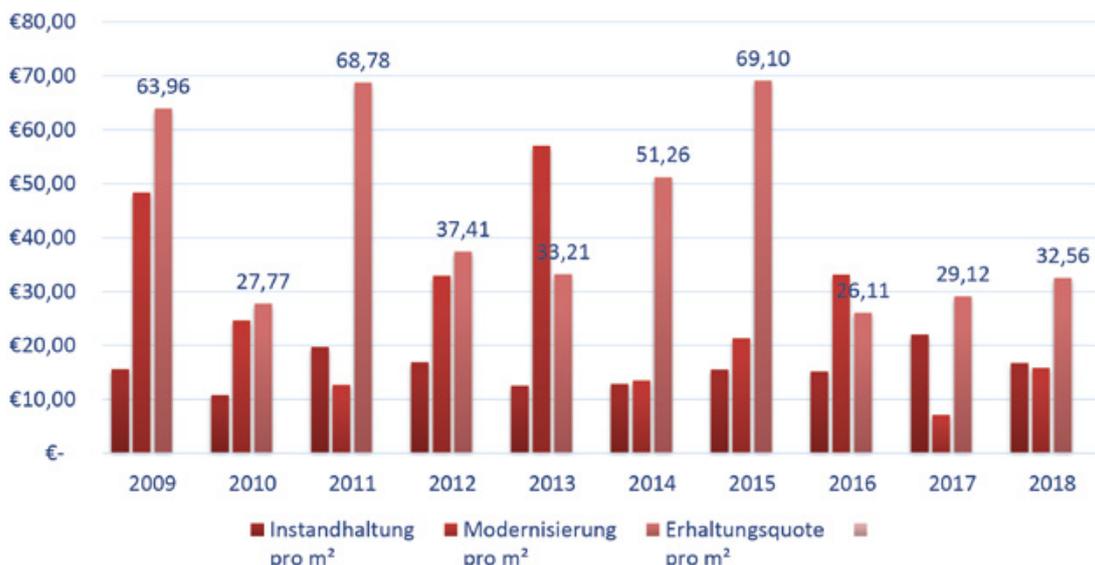
Die Wohnungen teilen sich auf die jeweiligen Ortschaften zum Stichtag 31.12.2018 wie folgt auf:



Investitionen in den Bestand

Wie in den Jahren zuvor wurde 2018 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 1.332.137 €. Die Kosten für Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung betragen im Geschäftsjahr 2018 je qm Wohnfläche 32,56 €.

Die gesicherte Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes steht im ständigen Fokus der genossenschaftlichen Aktivitäten. Mit der fortlaufenden Bestandspflege wird auf Dauer ein gesundes Portfolio an gut vermietbaren Wohnungen erzielt. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere für Mieterwechsel, planmäßige und laufende Instandhaltung verwendet.



Buchen, Modernisierung „Beim Lindenhain 10“



Im Mai 2018 wurde mit der Komplettmodernisierung des 6-Fam. Whs. „Beim Lindenhain 10“ begonnen. Die Maßnahme war zu Beginn der Sommerferien weitestgehend abgeschlossen. Dabei erhielt das Wohnhaus eine Speicherdämmung, ein WDVS, neue Fenster und Balkone, eine neue Treppenhausverglasung mit neuer Hauseingangstüre und Briefkastenanlage. Im Inneren wurden die Bäder und die Heizung komplett erneuert. Erneuert wurde auch die Zuwegung, die Stellplätze, der Müllplatz sowie die gärtnerische Außenanlage. Im Spätherbst 2018 waren auch diese Maßnahmen fertiggestellt.



Der öffentliche Platz oberhalb des Objektes „Beim Lindenhain 10“ in Buchen war in schlechtem Zustand und deshalb dringend erneuerungsbedürftig. Familienheim ist mit 7 Objekten und den jeweils zugeordneten Stellplätzen und Garagen Hauptanlieger an dem Platz und hatte deshalb vorrangiges Interesse an einer dauerhaften Parkierungs- und Zufahrtsregelung. Der Platz ist seit Juli 2019 baulich fertiggestellt. Die Eigentumsverhältnisse werden entsprechend der Anliegerberechtigung messtechnisch und notariell an die neuen Gegebenheiten angepasst.

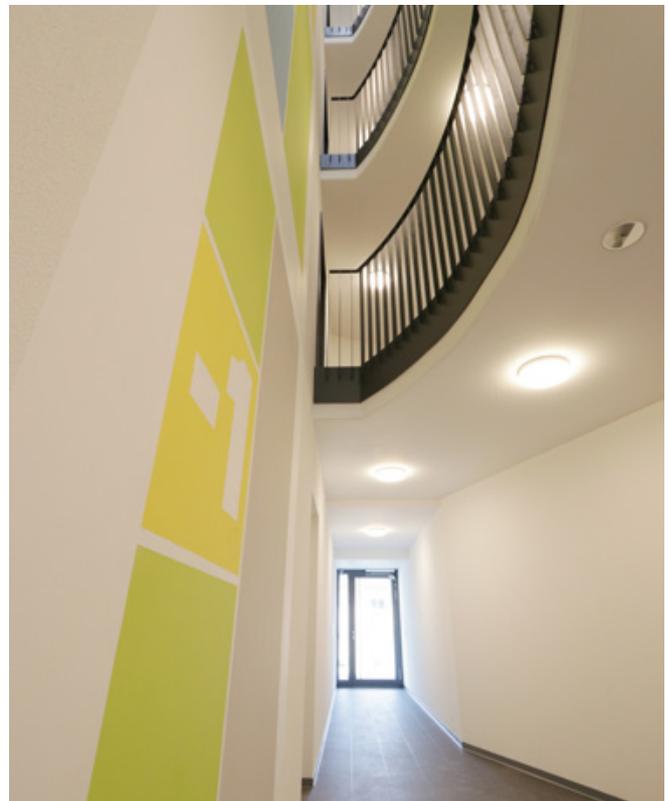
Neubau von 11 barrierefreien Wohnungen in Buchen, „Beim Lindenhain 8a“



Die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG hat nach 18-monatiger Bauzeit in Buchen im Wohngebiet „Beim Lindenhain“ den Neubau von 11 barrierefreien Wohnungen fertiggestellt. Das durchgehend barrierefreie Wohnprojekt „Beim Lindenhain 8a“ wurde zum 01. März 2019 an die Neumieter zum Erstbezug übergeben. Nachfolgend haben wir für Sie einige Foto-Impressionen aus dem Objekt zusammengestellt.



Dem Objekt sind sieben neue Garagen und vier überbreite Stellplätze (3,5 m) zugeordnet.



Durch einen Deckendurchbruch über alle Stockwerke werden die Wohnflure tagsüber mit Tageslicht durchflutet. Helles, stromsparendes LED-Licht schaltet sich automatisch dazu, wenn das Tageslicht nicht mehr ausreicht.

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



Bewohner und Besucher werden im Foyer von einem freundlichen, wohnlichen Ambiente mit hellem Tageslicht und guter Beleuchtung bei Nacht empfangen. Zu sehen ist die Briefkastenanlage und eine einladende Sitzbank, wo man beispielsweise auf ein bestelltes Taxi warten kann.



Die farbige Wandgestaltung mit integrierten Stockwerksbezeichnungen schafft eine freundliche Wohlfühlmosphäre und hilft Bewohnern und Besuchern bei der schnellen Orientierung im Gebäude. Ein moderner Aufzug mit Sprachansage und aufgeschaltetem Notrufsystem verbindet alle Stockwerke miteinander.



Im Objekt sind 11 barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen mit vier unterschiedlichen Größen (58 bis 72 qm) vorhanden. Alle Wohnungen haben eine voll ausgestattete Einbauküche. Die Grundrisse wurden speziell auf den Bedarf der Generation 60+ ausgelegt und sind durch raumhohe Fenster hell und lichtdurchflutet.



Über eine hochwertige Schiebetüre gelangt man auf die großen, wind- und blickgeschützten Balkone/Loggien.



Barrierefreie Wohlfühlbäder sind zusätzlich mit einem hochwertigen Spiegelschrank ausgestattet. Größten Wert haben wir bei der Beleuchtung auf gleichmäßige Helligkeit und Farbtemperatur gelegt.



Videosprechanlage, Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnungslüftung sind weitere Ausstattungsdetails.



Je nach Grundrissvariante der Wohnung sind die Küchen unterschiedlich ausgeführt.

Mietpreisentwicklung

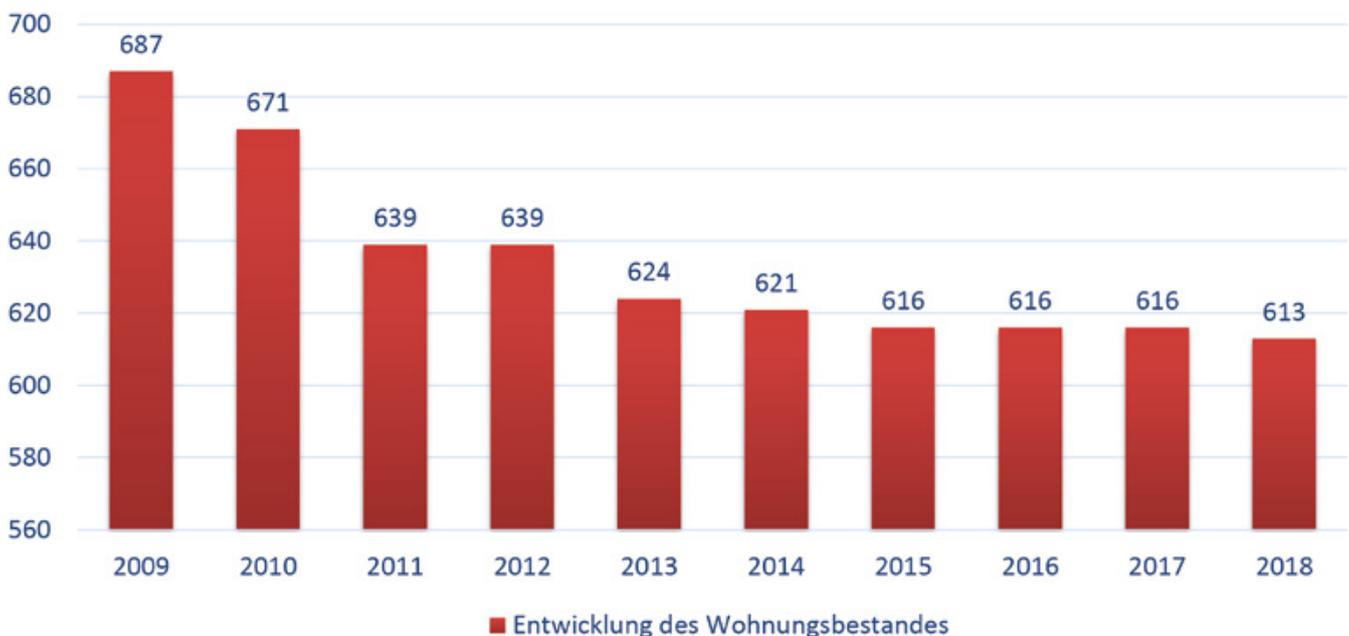
Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2018 für die Wohnungen bei 5,88 €/qm, bei den Pflegeheimen bei 8,73 €/qm und bei den gewerblichen

Objekten bei 6,49 €/qm. Die durchschnittliche Miete über den Gesamtbestand beträgt 6,12 €/qm. Die Mietpreisentwicklung der Genossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren durch qualitative, nachhaltige Bestandsverbesserungen und Neubauten 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 qualitätssteigernde Strategien hat sich die Ertragssituation im Gegenzug wesentlich verbessert. Wir erzielen heute mit weniger Wohnungen höhere Erträge.



Wohnungsnachfrage und Leerstände

Zum Jahresende 2018 hatte die Genossenschaft 613 Wohnungen im Bestand. Davon standen zum Stichtag 16 Wohnungen leer. Die durchschnittliche Leerstandsquote, gerechnet nach Leerstandsmo-
naten für das Jahr 2018 beträgt 2,48 % (Vorjahr 1,58 %). Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Mietwohnungen war 2018, wie auch in den Jahren zuvor, von Ortschaft zu Ortschaft unterschiedlich.

Fluktuation und Wanderungsbewegung

Im Berichtsjahr gab es 72 Auszüge (11,71 %) bezogen auf den Wohnungsbestand zu Jahresbeginn. Im Vorjahr waren dies 60 Auszüge (9,74 %).

Mieterlössschmälerungen

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2018 betragen 69.210,75 €. Im Verhältnis zu den Gesamtmieten waren dies 2,09 % (im Vorjahr 1,38 %). Im nachfolgenden Schaubild verdeutlichen wir die Entwicklung der Erlösschmälerungen über die letzten 10 Jahre.

Die Pflegeheime der Genossenschaft

Zum 31.12.2018 befinden sich 3 Pflegeheime im Eigentum der Genossenschaft mit insgesamt 105 Pflegezimmern, davon 1 Pflegeheim mit 35 Pflege-

zimmern 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

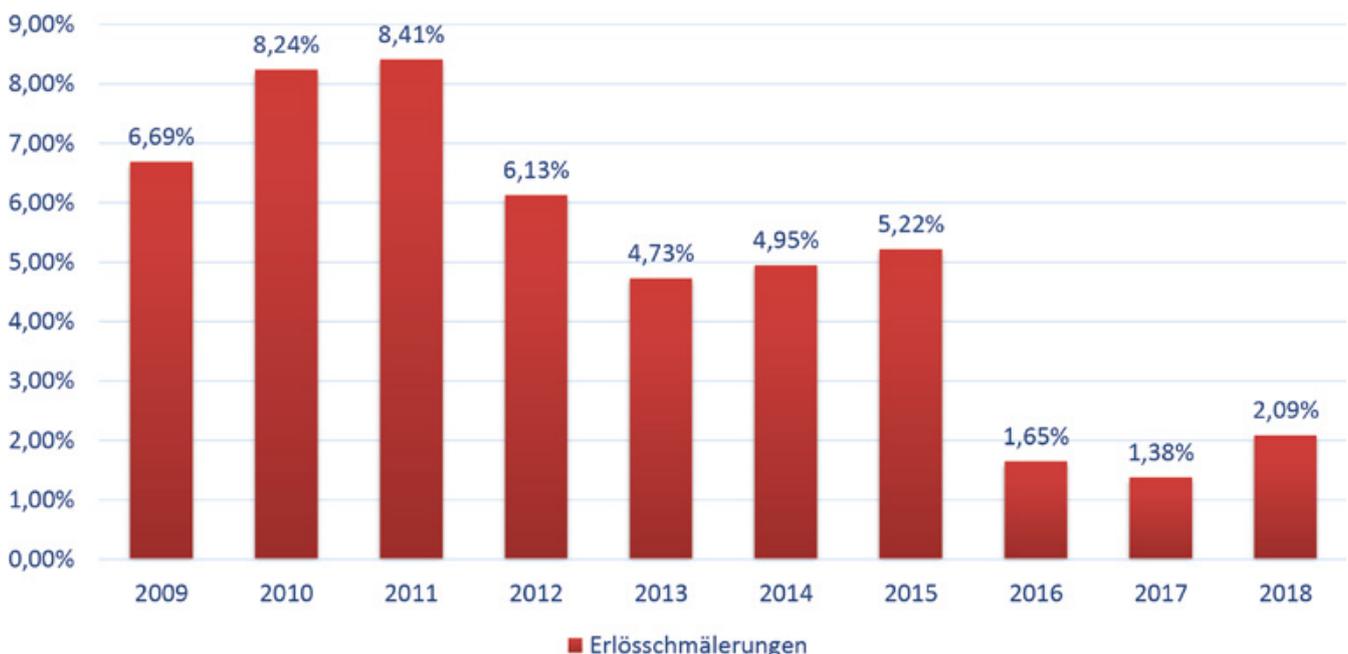
Zum 31.12.2018 betreibt die Genossenschaft 19 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtnennleistung von 263 kw/p. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 276.575 kwh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2018 133.168,01 €.

Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2018 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 31.12.2018 612.697,54 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 680.544,14 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Ende des Geschäftsjahres 49.855,86 €. Zum 31.12.2018 zählt die Genossenschaft 1.275 Mitglieder mit 4.100 Anteilen.



Wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2018		31. 12. 2017		Veränderung T€
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.477,6	89,9	26.484,8	91,1	992,8
Finanzanlage	0,5	0,0	0,4	0,0	0,1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.071,7	3,5	1.101,4	3,8	-29,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.853,1	6,1	1.334,4	4,6	518,7
Übriges Umlaufvermögen	97,9	0,3	93,8	0,3	4,1
Rechnungsabgrenzungsposten	57,6	0,2	69,8	0,2	-12,2
Bilanzsumme	30.558,4	100,0	29.084,6	100,0	1.473,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	8.563,5	28,0	8.205,4	26,5	358,1
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	668,8	2,2	663,8	2,2	5,0
Rückstellung für Bauinstandhaltung	752,2	2,5	752,2	3,5	0,0
Übrige Rückstellungen	247,6	0,8	218,6	0,7	29,0
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.271,7	60,3	17.554,3	61,7	717,4
Erhaltene Anzahlungen	1.135,5	3,7	1.131,4	3,7	4,1
Übrige Verbindlichkeiten	916,7	3,0	556,2	1,7	360,5
Rechnungsabgrenzungsposten	2,4	0,0	2,7	0	-0,3
Bilanzsumme	30.558,4	100,0	29.084,6	100,0	1.473,8

Vermögens- und Kapitalstruktur

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich um 992,8 T€ erhöht. Die wesentlichen Parameter die dazu führten liegen in dem Zugang der Baukosten für den Neubau in Buchen „Beim Lindenhain 8a“ mit 1.379,5 T€ sowie die Modernisierungskosten in Buchen „Beim Lindenhain 10“ mit 614,1 T€. In Buchen in der „Einhardstr.1“ sind sechs neue Parkplätze entstanden. Die Kosten hierfür wurden mit 13,5 T€ aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 1.072 T€. Im Geschäftsjahr erfolgte bei den Grundstücken mit

Wohnbauten zur Anpassung des Buchwertes eine außerplanmäßige Abschreibung von insgesamt 27,3 T€.

Das Umlaufvermögen beträgt 3.022,7 T€ und hat sich um 493,1 T€ erhöht.

Die Parameter hierfür liegen im Wesentlichen in den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben. Sie sind um 518,7 T€ gestiegen. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Gesamtvermögen von 30.558,4 T€ (Bilanzsumme) ab.

Das Eigenkapital hat sich um 358,1 T€ auf 8.563,5 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,02 %. Die Summe aller Rück-

stellungen beträgt 1.668,5 T€. Die Pensionsrückstellungen haben sich um 5 T€ erhöht. Die übrigen Rückstellungen haben sich um 29 T€ erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten be-

tragen 18.271,7 T€. Sie sind um 717,4 T€ gestiegen. Dem Zugang in Höhe von 1.585 T€ steht die Tilgung einschließlich Sondertilgung mit 868,8 T€ gegenüber. Die aufgelaufenen Zinsen haben sich im 1,2 T€ erhöht.

Ertragslage

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

	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	1.057,1	1.100,4	-43,3
Betreuungstätigkeit	9,3	9,1	0,2
Kapitaldienst	-12,9	-16,0	3,1
Summe Deckungsbeiträge	1.053,5	1.093,5	-40,0
Verwaltungsaufwand	-859,0	-801,0	-58,0
Betriebsergebnis	194,5	292,5	-98,0
Übrige Rechnungen	197,3	7,6	189,7
Jahresergebnis vor Steuer	391,8	300,1	91,7
Steuern von Einkommen und Ertrag	-8,4	-8,6	0,2
Jahresüberschuss	383,4	291,5	91,9

Die Ertragslage ist durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Summe der Deckungsbeiträge betrug 1.053,5 T€. Sie ist gegenüber 2017 um 40 T€ gesunken. Die Umsatzreduzierung resultiert aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizungskosten. Die Sollmieten haben sich um 70,4 T€ erhöht. Die Erlösschmälerungen sind um 24,4 T€ um 0,7 % gestiegen. Die Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel sind um 24,6 T€ gesunken. Die Verwaltungskosten sind um 58 T€ ge-

stiegen. Die persönlichen Verwaltungskosten sind um 35,2 T€ und die sächlichen Verwaltungskosten um 22,8 T€ gestiegen. Die übrigen Rechnungen betragen 197,3 T€. Der Erlös resultiert aus dem Verkauf von Anlagevermögen (Verkauf einer Doppelhaushälfte mit 3 WE in Tauberbischofsheim). Die Steuern von Einkommen und Ertrag betreffen die körperschaftssteuerliche Ausschüttungsbelastung für die Dividendenausschüttung. Der Jahresüberschuss beträgt 383,4 T€ und ist gegenüber 2017 um 91,9 T€ gestiegen. Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Finanzlage Kapitalflussrechnung	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	383,4	291,5
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.101,0	1.054,2
Veränderung langfristiger Rückstellungen	5,1	-292,8
Veränderung Sonderposten	3,5	18,6
Cashflow nach DVFA/SG	1.493,0	1.071,5

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Der Cashflow beträgt 1.493 T€. Er ist gegenüber

dem Vorjahr um 421,5 T€ gestiegen. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtsjahr nicht erforderlich.

Ausgewählte betriebliche Vermögens- und Finanzierungskennzahlen:

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + <u>Fremdkapitalzinsen</u>	<u>710.747</u>	2,33	2,22
	Bilanzsumme	30.558.379		
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u>	<u>383.460</u>	4,48	3,55
	Eigenkapital	8.563.541		
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u>	<u>8.563.541</u>	28,02	28,21
	Bilanzsumme	30.558.379		
Anlageintensivität	<u>Anlagevermögen</u>	<u>27.478.011</u>	89,92	91,06
	Bilanzsumme	30.558.379		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	<u>Langfristiges Fremdkapital</u>	<u>18.271.734</u>	59,79	60,36
	Bilanzsumme	30.558.379		

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft ist seit Jahren positiv. Dies hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt. 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 Wohnungen sprechen an vielen Standorten die anvisierte Mieterklientel mit guter Wohnkraft an, was sich an einer niedrigen Leerstandsquote ablesen lässt. Mit der genannten Vorgehensweise sichern wir die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und damit die stetige Fortentwicklung unserer Genossenschaft.

Bei allen Investitionen berücksichtigen wir, soweit möglich, 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.

Wir erweitern unser Mietwohnungsangebot durch Neubauten. 2015 haben wir am Standort Tauberbischofsheim 24 Wohnungen mit modernen und barrierefreien Grundrissen errichtet. 2019 wurde in Buchen ein Neubau mit 11 barrierefreien 2-Zimmerwohnungen fertiggestellt und war zum Bezugstermin bereits voll vermietet. Im Herbst 2020 ist in Tauberbischofsheim der Baubeginn von 20 weiteren barrierefreien Neubauwohnungen geplant.

Viele unserer Wohnquartiere haben im ländlichen Raum nur eine Chance, wenn es gelingt, sich von anderen Wohnangeboten durch Alleinstellungsmerkmale und durch eine höhere Qualität abzuheben. Dies beginnt mit einem ordentlichen Wohnumfeld, geht weiter mit einer ansprechenden Gartenbepflanzung und Gartenpflege und setzt sich durch Sauberkeit und Ordnung in unseren Objekten fort. Bei allen Modernisierungen und Umbaumaßnahmen achten wir stets auf barrierefreie bzw. barrierearme Verbesserungen. Damit sichern wir die Nachfrage unserer Wohnobjekte in einer alternden Gesellschaft auch für die Zukunft. Junge Leute, die die Vorzüge einer barrierefreien Nutzbarkeit noch nicht brauchen, schätzen den dadurch vorhandenen Wohnkomfort. Wohnen ohne Barrieren ist einfach nur bequem und angenehm. Insgesamt sind zum Zeitpunkt Juni 2019 21 % der genossenschaftlichen Wohnungen komplett barrierefrei.

Die Mieterfluktuation und die Auszugsgründe werden von uns seit Jahren statistisch erfasst und ausgewertet. Für 2018 waren die zwei Hauptauszugsgründe mit je 22,22 % der Wechsel des Arbeitsplatzes und der Umzug ins eigene Haus/in die eigene Wohnung. 97 % der ausgezogenen Mieter waren mit dem Woh-



In Tauberbischofsheim soll ein Altbäude mit 9 WE und ca. 680 qm Wohnfläche, bei dem ein wirtschaftlicher Vollverschleiß vorliegt, entmietet und abgerissen werden. An gleicher Stelle soll unmittelbar danach ein Neubau mit 20 WE und ca. 1.282 qm Wohnfläche entstehen. Die Vorplanungen hierzu sind abgeschlossen. Der Bauantrag ist gestellt.

nen 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.

Dennoch beobachten wir ein sich änderndes Mieterverhalten bezüglich der Verweildauer in unseren Wohnungen. Haben in früheren Jahren noch Familien mit Kindern oftmals Jahrzehnte in unseren Wohnungen gelebt, sinkt die Anzahl an Wohnjahren in unseren Wohnungen von Jahr zu Jahr. Auswertungen über den Gesamtbestand ergaben, dass seit Einführung der elektronischen Vermietungsverwaltung bis heute im Durchschnitt 9,3 Jahre bei uns gewohnt wurde. Betrachtet man die Jahre 2006 bis 2011 waren dies durchschnittlich noch 36 Monate und von 2011 bis 2018 durchschnittlich unter 24 Monate. Dieses Phänomen wird auch von vielen anderen Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum beobachtet. Insbesondere jüngere Menschen wechseln häufiger den Arbeitsplatz. Diejenigen, die einen festen Arbeitsplatz gefunden haben, sehen sich sehr bald nach passendem Wohneigentum um.

Die hervorragenden energetischen Zustände unserer modernisierten Objekte (bis zu 30 % niedrigerer Heizenergieverbrauch als bei Neubauten) ziehen mittlerweile viele Mietinteressenten ebenso an, wie die moderne Ausstattung unserer Wohnungen.

Zum 31.12.2018 hatte die Genossenschaft 613 Wohnungen im Bestand. Für die weitere genos-

senschaftliche Entwicklung wurde eine interne 10 Jahresvorschau entwickelt, die jedes Jahr um ein weiteres Jahr ergänzt wird. So sind die zukünftig geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ständig im Fokus und können besser eingetaktet werden. Auch Neubaumaßnahmen hat man dadurch besser im Überblick. Schließlich gilt es hierbei nicht nur die Umsetzungsphase zu beachten, sondern auch die wichtige Vorplanungsphase. Engpässe bezüglich der Finanzen, des Personalbedarfs und der Verfügbarkeit der eingeschalteten Planer und Fachplaner werden dadurch erkannt und verhindert. 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.

Sorgen bereiten uns die fast explosionsartig steigenden Baupreise für Neubauten. Aufgrund der niedrigen Zinsen ist eine überhöhte Nachfrage nach Bauleistungen in allen Gewerken feststellbar. In Ballungsgebieten ist diese überhitzte Nachfrage schon seit einigen Jahren zu beobachten. Mittlerweile ist sie auch in unseren Regionen angekommen. Alteingesessene Handwerksfirmen klagen über Fachkräftemangel und Abwan-

derung von gut ausgebildeten Mitarbeitern in andere Branchen. Hinzu kommt, dass immer weniger junge Menschen einen Lehrberuf in einem Bauhandwerk erlernen wollen. Zudem steigen Jahr für Jahr die Materialpreise für sämtliche zum Bauen notwendigen Produkte.

Die sich ständig erhöhenden Anforderungen der ENEV (Energieeinsparverordnung) geraten da schon fast aus dem Blickwinkel, sind aber ebenso preistreibend. Dadurch entstehen zwangsläufig immer höhere Finanzierungskosten. Unser Augenmerk muss auf den langfristigen Fremdkapitalanteil gerichtet sein, damit eine Überschuldung des Unternehmens nicht eintritt.

Wir arbeiten streng nach Wirtschaftsplan. Planabweichungen, soweit sie überhaupt vorkommen, werden analysiert. Unser Wohnungsbestand wird marktgerecht zur Vermietung angeboten. 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 technischem 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“.

Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Vorgänge von wesentlicher Bedeutung, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 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 Vermeidung von Leerständen und zur stetigen Aufwertung unseres Wohnungsbestandes. Zu unseren „Standardwohnangeboten“ sollen ständig weitere hochwertige, komplett modernisierte, energiesparende und möglichst barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Diese Wohnangebote sollen in sich abgerundet und 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 2019 sind für geplante und ungeplante Instandhaltungen sowie für Mieterwechsel Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 800 T€ veranschlagt. Des Weiteren sind aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Lauda, „Altseestraße 4,6 und 8“ und in Höpfingen, „Untere Weingartenstraße 1“ geplant. Beide Modernisierungsmaßnahmen sind mit zusammen 1.335 T€ veranschlagt. Des Weiteren ist die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes nach einer Brandschau in der „Wertheimer Straße 1“ in Hardheim sowie die Komplettmodernisierung der Aufzugsanlage in der „Bahnhofstraße 41“ in Seckach geplant.

In Kilsheim, Tauberbischofsheim und Buchen müssen 2 Heizungsanlagen und 5 Warmwasserspeicher erneuert werden. In mehreren Objekten im Gesamtbestand werden Brandschutztüren in Kellerflure eingebaut. Ebenso werden viele kleinere Instandhaltungsmaßnahmen planmäßig durchgeführt.

In Tauberbischofsheim soll ein Altgebäude mit 9 WE und ca. 680 qm Wohnfläche, bei dem ein wirtschaftlicher Vollverschleiß vorliegt, entmietet und abgerissen werden. An gleicher Stelle soll unmittelbar danach ein Neubau mit 20 WE und ca. 1.282 qm Wohnfläche entstehen. Die Vorplanungen hierzu sind abgeschlossen. Der Bauantrag ist gestellt.

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, dass 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 2019

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

In sechs 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 31.12.2018, den Geschäftsbericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat ge-

prüft und in Ordnung befunden. Der Mitgliederversammlung 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 15.–26. Oktober 2018 die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 vorgenommen.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde mit Bericht vom 26.10.2018 erteilt.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die wiederum überaus engagierte und erfolgreiche Arbeit im Jahre 2018.

Buchen, den 30. Juli 2019

Ekkehard Brand
Aufsichtsratsvorsitzender



Bei der für den Aufsichtsrat jährlich stattfindenden Informationsfahrt wurde das Gremium auch 2018 über die im Geschäftsjahr durchgeführten Maßnahmen jeweils vor Ort informiert.

Mitgliederversammlung 2018



Ehrungen



Verabschiedung und Ehrung des langjährigen Mitgliedes des Aufsichtsrates, Horst Hollenbach, Bürgermeister i.R. (3. v. li.) mit Ehefrau.



Ehrungen 2018: Die für langjährige Mitgliedschaft geehrten Mitgliederinnen und Mitglieder sowie Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand (1.v.re.), nebenamtlicher Vorstand Bürgermeister Markus Günther (2. v. re.) und Vorstand FH Buchen-TBB, Thomas Jurgovsky (2.v.li.).

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018



Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	2018	2018	2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		734,50	1.706,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.436.711,15		20.566.791,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.473.736,99		4.711.566,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.058,91		25.058,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	465.426,00		521.394,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.888,53		138.133,53
6. Anlagen im Bau	1.899.651,54		520.143,52
7. Bauvorbereitungskosten	35.351,09	27.476.824,21	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	451,61	452,12	448,39
Anlagevermögen insgesamt		27.478.010,83	26.485.243,67
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.026.377,91		1.070.590,00
2. Andere Vorräte	45.359,61	1.071.737,52	30.809,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.245,33		8.704,05
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.199,27		6.357,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	79.504,61	97.949,21	78.741,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.173.013,99		703.241,03
2. Bausparguthaben	680.120,59	1.853.134,58	631.130,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	6.313,20		9.741,60
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	51.233,80	57.547,00	60.048,10
Bilanzsumme		30.558.379,14	29.084.607,35

Passiva

	2018	2018	2017
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	67.846,60		65.941,13
2. der verbleibenden Mitglieder	612.697,54	680.544,14	620.655,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 49.855,86			
(Vorjahr € 62.363,65)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.488.257,95		1.449.857,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 38.400,00			
(Vorjahr € 29.200,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.376.119,75	7.864.377,70	6.049.679,47
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 326.440,28			
(Vorjahr € 243.044,74)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	383.459,93		291.489,45
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	364.840,28	18.619,65	272.244,74
Eigenkapital insgesamt		8.563.541,49	8.205.378,48
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	668.801,00		663.770,00
2. Steuerrückstellungen	6.326,20		13.260,35
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	752.179,82		752.179,82
4. Sonstige Rückstellungen	241.220,42	1.668.527,44	205.427,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.271.733,68		17.554.300,01
2. Erhaltene Anzahlungen	1.135.517,96		1.131.408,72
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.258,07		12.497,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	842.590,09		450.716,13
5. Sonstige Verbindlichkeiten	65.803,41	20.323.903,21	92.978,12
davon aus Steuern:			
€ 8.977,20			
(Vorjahr € 11.237,38)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.407,00	2.690,00
Bilanzsumme		30.558.379,14	29.084.607,35

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2018	2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.291.246,18		4.261.098,00
b) aus Betreuungstätigkeit	9.276,00		9.096,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.467,85	4.440.990,03	132.486,14
2. Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen		44.212,09	12.257,30
3. Sonstige betriebliche Erträge		202.317,00	306.612,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.721.010,46		1.991.629,36
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.874,15	1.723.884,61	4.690,75
5. Rohergebnis		2.875.210,33	2.700.715,39
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	576.459,64		524.854,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	135.720,30	712.179,94	135.704,72
davon für Altersversorgung: € 13.975,81 (Vorjahr € 23.851,20)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.100.948,70	1.054.226,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		272.684,19	262.143,35
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,38		16,04
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.960,57	7.973,95	7.651,31
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		327.287,52	352.911,80
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		8.416,83	8.648,14
13. Ergebnis nach Steuern		461.667,10	369.894,44
14. Sonstige Steuern		78.207,17	78.404,99
15. Jahresüberschuss		383.459,93	291.489,45
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		364.840,28	272.244,74
17. Bilanzgewinn		18.619,65	19.244,71

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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.

Im Geschäftsjahr erfolgte bei den Grundstücken mit Wohnbauten zur Anpassung des Buchwertes eine außerplanmäßige Abschreibung von insgesamt € 27.263,00 (Vorjahr € 0,00).

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 Restnutzungsdaueruntermethode 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 % bis 33,33 % abgeschrieben. Die Abschreibung der technischen Anlagen und Maschinen erfolgt linear mit 5 %. Bis 2017 wurden für geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 netto) im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich linear mit 20% abgeschrieben.

Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten netto € 250,00 bis € 800,00) im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 250,00 (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 2018 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 3,21 % (10-Jahres-Zinssatz) einem Renten- und Gehaltstrend von 1 % bzw. von 1,5 % und einer Fluktuationsrate von 0 %.

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der bisherigen Richttafel 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018: € 5.637,00. 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 (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergibt einen Betrag von € 80.070,00. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2018 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von € 80.070,00 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 € 1.026.377,91 (Vorjahr € 1.070.590,00) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	41.009,17	58.077,02

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherheit
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.271.733,68 (17.554.300,01)	849.785,58 (838.516,25)	3.473.641,07 (3.475.548,98)	13.948.307,03 (13.240.234,78)	18.271.733,68 (17.554.300,01)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.135.517,96 (1.131.408,72)	1.135.517,96* (1.131.408,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.258,07 (12.497,82)	8.258,07 (12.497,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	842.590,09 (450.716,13)	842.590,09 (450.716,13)				
Sonstige Verbindlichkeiten	65.803,41 (92.978,12)	65.803,41 (92.978,12)				
Gesamtbetrag	20.323.903,21 (19.241.900,80)	2.901.955,11 (2.526.117,04)	3.473.641,07 (3.475.548,98)	13.948.307,03 (13.240.234,78)	18.271.733,68 (17.554.300,01)	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen
Es ergaben sich folgende Zinsaufwendungen: Geschäftsjahr Vorjahr
20.800,00 € 23.602,00 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Verkäufe Anlagevermögen	127.195,33 €	0,00 €
Zuschüsse		
Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung	0,00 €	292.769,67 €
Aufwand Hausbewirtschaftung		
Modernisierungen/Instandhaltungen	0,00 €	292.769,67 €
Abschreibungen		
außerplanmäßige Abschreibungen	27.263,00 €	0,00 €

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
	<hr/>	<hr/>
	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 € 1.499.611,74.

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€	270,0
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€ 80,1

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	1.423	Zugang 2018	94
Abgang 2018	242	Ende 2018	1.275

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 7.957,68 vermindert.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 383.459,93 € einen Betrag von 326.440,28 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen (Andere Ergebnisrücklagen) einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 18.619,65 € 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	
Haas Elmar	Bürgermeister	ab 11.10.2018
Hollenbach, Horst	Bürgermeister a. D.	bis 20.08.2018
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	

Buchen/Odenwald, den 30. Juli 2019


Thomas Jurgovsky

Der Vorstand:


Markus Günther

