

FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHAIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht 2019

Mein neues Zuhause.



www.familienheim-buchen.de

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Geschäftsbericht 2019

Inhalt

Informationen auf einen Blick	Seite	1
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	Seite	2
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019	Seite	2–16
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	17
Ehrungen	Seite	18
Bilanz 2019 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	Seite	19–22
Anhang des Jahresabschlusses 2019	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. 2018	31. 12. 2019
Mitgliederstand:	1.275	1.194
Bilanzsumme:	€ 30.558.379,14	€ 30.550.761,21
Anlagevermögen:	€ 27.478.010,83	€ 27.939.549,15
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 3.080.368,31	€ 2.611.212,06
Eigenkapital	€ 8.563.541,49	€ 8.817.742,23
Rückstellungen:	€ 1.668.527,44	€ 1.592.086,65
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 20.326.310,21	€ 20.140.932,33
Jahresüberschuss:	€ 383.459,93	€ 282.018,60
Bilanzgewinn:	€ 18.619,65	€ 18.380,94
Eigenkapitalquote	28,02%	28,86%
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.323 WE	4.334 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	613 WE	624 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	40.896 qm	41.762 qm
Gewerbeflächen	4.358 qm	4.358 qm

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil 2019

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

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 2019 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 74. 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-Tauber-bischofsheim Baugenossenschaft eG“ mit Sitz in Buchen.

Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft 2019

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.

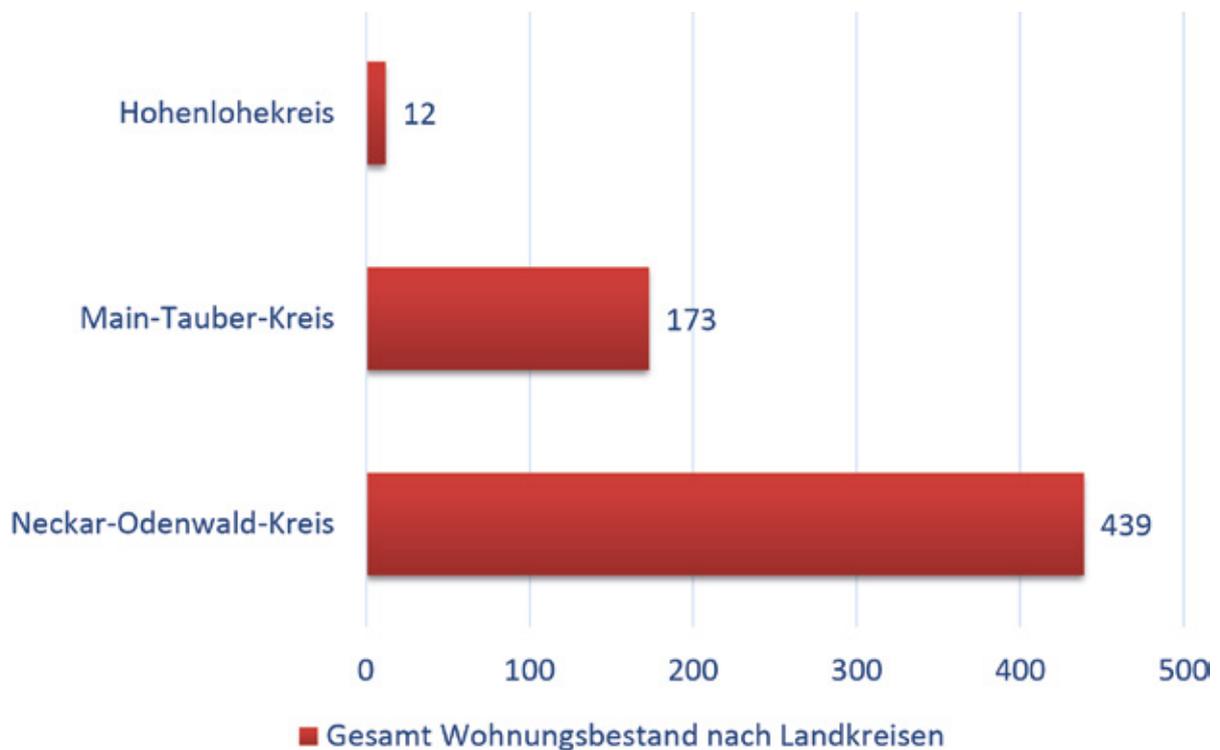
Satzungsgemäße Aufgabe der Genossenschaft ist es zudem, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu

vermitteln, zu veräußern, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2019 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

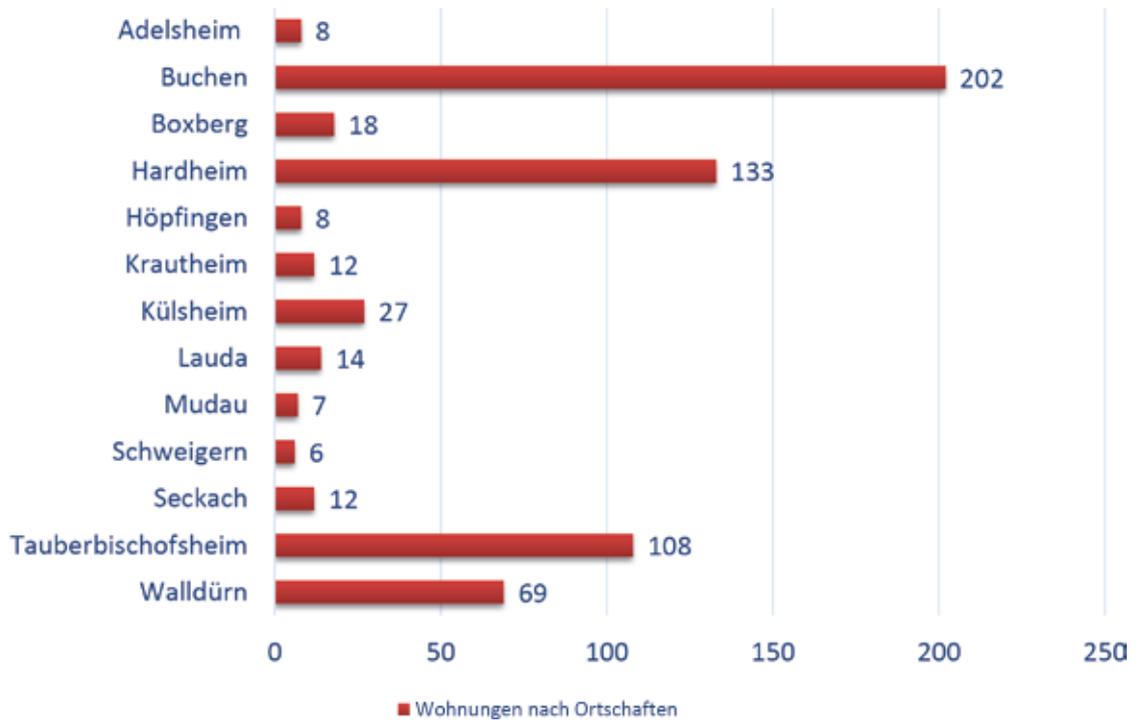
Zum Stichtag 31.12.2019 befanden sich 6 Gewerbeeinheiten, 624 Wohnungen, 235 Garagen und 249 Stellplätze sowie 10 Carports und 6 Zweiradboxen im Eigentum der Genossenschaft. Die Wohnungen verteilen sich auf 13 Standorte über drei Landkreise wie folgt:

Neckar-Odenwald-Kreis	439 Wohnungen
Main-Tauber-Kreis	173 Wohnungen
Hohenlohe-Kreis	12 Wohnungen



Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Wohnungsbestand gegenüber 2018 wie folgt verändert: In Buchen wurde der Neubau „Beim Lindenhain 8a“ mit

11 Wohnungen und 7 Garagen und 4 Stellplätzen fertiggestellt. Die Wohnungen teilen sich auf die jeweiligen Ortschaften zum Stichtag 31.12.2019 wie folgt auf:



Investitionen in den Bestand

Wie in den Jahren zuvor wurde 2019 erneut in den Wohnungsbestand investiert. Dabei wurde darauf geachtet, dass die durchgeführten Maßnahmen für die Genossenschaft nachhaltig und langfristig sind.

In Höpfingen, „Untere Weingartenstraße 1“ wurde ein 4-Familienwohnhaus energetisch modernisiert. Die Außenanlagen wurden anschließend erneuert. Dabei wurden 2 neue Stellplätze errichtet.

In Lauda wurden die Objekte „Altseestraße 4 – 8“ energetisch modernisiert. Dabei wurden die Außenanlagen erneuert und 9 neue Stellplätze errichtet.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand lag bei rund 1.943.476 €. Die Kosten für Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung betragen im Geschäftsjahr 2019 je qm Wohnfläche 42,25 €.



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.

Lauda, Modernisierung „Altseestraße 4, 6 und 8“

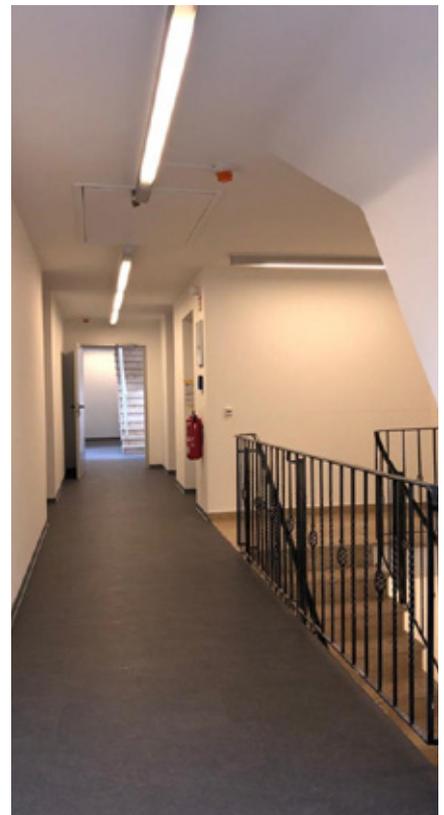
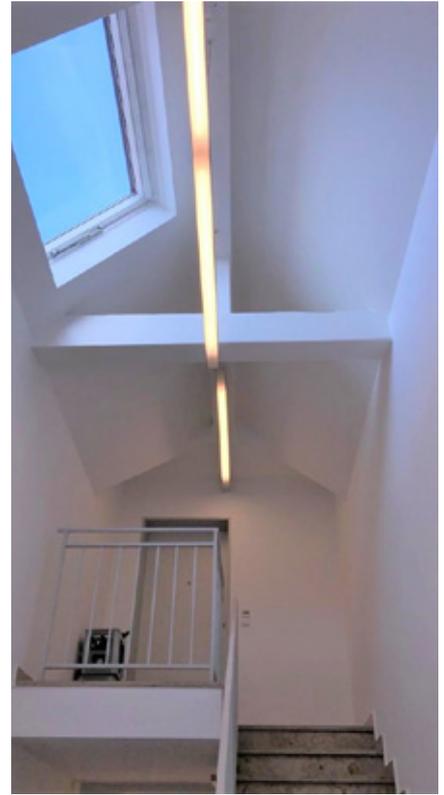
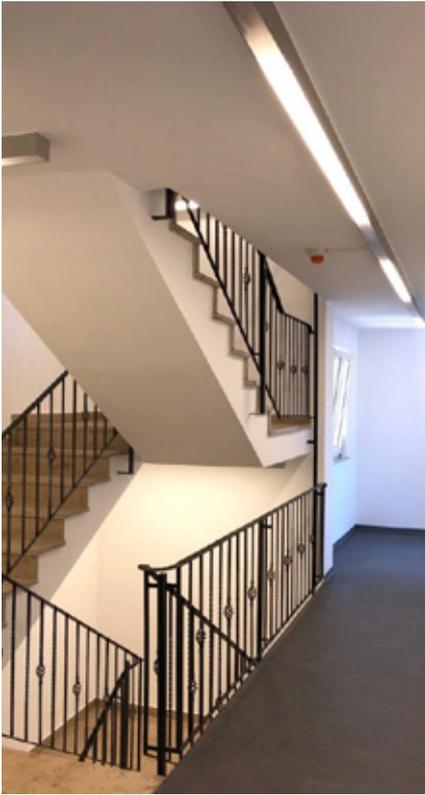


Die Miethausobjekte mit 14 Wohnungen in Lauda, „Altseestraße 4, 6 und 8“ wurden 2019 energetisch modernisiert. Dabei wurden die Dächer und Fenster erneuert und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Jede Wohnung erhielt zur weiteren Wohnwertsteigerung einen Balkon. Ein bestehendes Garagengebäude wurde zu einem Müllmanagement- und Fahrradgebäude umgebaut. 9 Stellplätze wurden neu errichtet. Jeder Hauseingang erhielt eine Überdachung. Die Zuwege und die Pflanzbeete vor und hinter den Häusern wurden neu angelegt.



Sträßenseite Haus 6 und Haus 8

Hardheim, „Wertheimer Straße 1“



Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes in Hardheim, „Wertheimer Straße 1“.
In Hardheim wurde im Mehrfamilienwohnhaus „Wertheimer Straße 1“ (Baujahr 1992) ein Brandschutzkonzept umgesetzt, das wir anlässlich der Planungen zur Ertüchtigung des Treppenhauses für die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter in Auftrag gegeben haben. Dabei wurde eine hausinterne Brandmeldeanlage installiert, bei der Flucht- und Rettungswege, Technikräume und Räume mit hohen Brandlasten mit Rauchmeldern überwacht werden. In diesem Zuge wurden die Flucht- und Rettungsweghinweise mit nachleuchtenden Schildern versehen. Zusätzlich wurde eine Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung (RWA-Anlage) installiert. Brandschutztüren wurden überprüft und gewartet.

Höpfingen, „Untere Weingartenstraße 1“



Das 4-Familienwohnhaus „Untere Weingartenstraße 1“ in Höpfingen wurde 2019 energetisch modernisiert. Dabei wurden die Dacheindeckung und die Fenster erneuert und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Im Außenbereich wurden ein neuer Zuweg, 2 Stellplätze und eine Mültonnenaufstellfläche errichtet. Im rückwärtigen Bereich wurde ein alter Lagerschuppen abgerissen. Das restliche Grundstück wurde mit Rasen eingesät und ein Sitzplatz mit 2 Parkbänken errichtet.

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 1. März 2019 an die Neumieter zum Erstbezug übergeben. Dem Objekt sind 7 neue Garagen und 4 überbreite Stellplätze (3,5 m) zugeordnet.

Seckach, „Bahnhofstraße 41“



Umbau eines Mehrzweckraumes in Seckach, Bahnhofstraße 41. In Seckach im 12- Fam. Wohnhaus „Bahnhofstraße 41“ wurde ein Mehrzweckraum mit ca. 72 m Gesamtfläche in einen ansehnlichen Multifunktionsraum umgebaut. Nachdem die Räumlichkeiten nach einem Wasserschaden lange unbenutzbar waren, hat man nach mehrjähriger ausgiebiger Trocknung und etappenweiser Sanierung die Räume einschl. der Toilettenanlagen 2019 endgültig fertiggestellt.



Mietpreisentwicklung

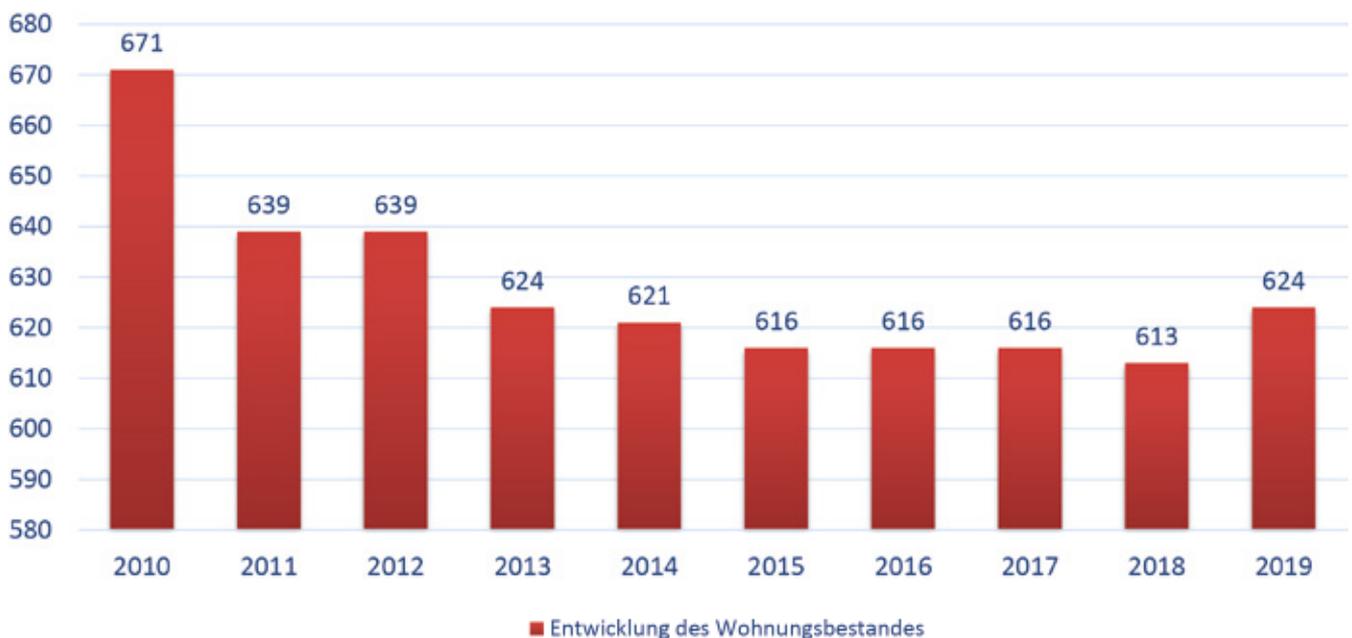
Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2019 für die Wohnungen bei 5,97 €/qm, bei den Pflegeheimen bei 8,57 €/qm und bei den gewerblichen

Objekten bei 6,49 €/qm. Die durchschnittliche Miete über den Gesamtbestand beträgt 6,19 €/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. Durch den Neubau in Buchen sind 11 Wohnungen dazugekommen.



Wohnungsnachfrage und Leerstände

Zum Jahresende 2019 hatte die Genossenschaft 624 Wohnungen im Bestand. Davon standen zum Stichtag 10 Wohnungen leer. Die durchschnittliche Leerstandsquote, gerechnet nach Leerstandsmo- naten für das Jahr 2019 beträgt 1,91 % (Vorjahr 2,48 %). Die Nachfrage nach genossenschaftli- chen Mietwohnungen war 2019, wie auch in den Jahren zuvor, von Ortschaft zu Ortschaft unter- schiedlich.

Fluktuation und Wanderungsbewegung

Im Berichtsjahr gab es 67 Auszüge (10,74 %) be- zogen auf den Wohnungsbestand zu Jahresbe- ginn. Im Vorjahr waren dies 72 Auszüge (11,71 %).

Mieterlössschmälerungen

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2019 betragen 62.266 €. Im Verhältnis zu den Gesamt- mieten waren dies 1,82 % (im Vorjahr 2,09 %). Im nachfolgenden Schaubild verdeutlichen wir die Entwicklung der Erlösschmälerungen über die letz- ten 10 Jahre.

Die Pflegeheime der Genossenschaft

Zum 31.12.2019 befinden sich 3 Pflegeheime im Eigentum der Genossenschaft mit insgesamt 105 Pflegezimmern, davon 1 Pflegeheim mit 35 Pflege-

zimmern im Alleineigentum der Genossenschaft. 70 Pflegezim- mer befinden sich jeweils hälftig im Eigentum der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG.

Photovoltaikanlagen

Zum 31.12.2019 betreibt die Genossenschaft 19 Photovoltaik- anlagen mit einer Gesamtnennleistung von 263 kw/p. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 253.823 kwh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Um- satzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Ge- schäftsjahr 2019 121.641,94 €.

Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2019 war die Genossenschaft bei 7 Eigen- tümergeinschaften 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 betra- gen zum 31.12.2019 605.130,05 €. Die Gesamtsumme al- ler gezeichneten Anteile beläuft sich auf 671.345,93 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Ge- schäftsguthaben. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Ende des Geschäfts- jahres 39.214,07 €. Zum 31.12.2019 zählt die Genossenschaft 1.194 Mitglieder mit 3.988 Anteilen.



Wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2019		31. 12. 2018		Veränderung T€
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.939,0	91,5	27.477,6	89,9	461,4
Finanzanlage	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.112,2	3,6	1.071,7	3,5	40,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.370,9	4,5	1.853,1	6,1	-482,2
Übriges Umlaufvermögen	85,7	0,3	97,9	0,3	-12,2
Rechnungsabgrenzungsposten	42,4	0,1	57,6	0,2	-15,2
Bilanzsumme	30.550,7	100,0	30.558,4	100,0	-7,7
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	8.817,8	28,9	8.563,5	28,0	254,3
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	735,6	2,4	668,8	2,2	66,8
Rückstellung für Bauinstandhaltung	587,4	1,9	752,2	2,5	-164,8
Übrige Rückstellungen	268,9	0,9	247,6	0,8	21,3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.477,8	60,5	18.271,7	59,8	206,1
Erhaltene Anzahlungen	1.124,3	3,7	1.135,5	3,7	-11,2
Übrige Verbindlichkeiten	536,2	1,7	916,7	3,0	-380,5
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	0,0	2,4	0,0	0,3
Bilanzsumme	30.550,7	100,0	30.558,4	100,0	-7,7

Vermögens- und Kapitalstruktur

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich um 7,7 Tsd. € gemindert. Die wesentlichen Parameter, die dazu führten, liegen in Veränderungen im Umlaufvermögen. Das Anlagevermögen hat sich um 461,4 € Tsd. erhöht. Die Veränderung liegt im Zugang der Baukosten für den Neubau in Buchen „Beim Lindenhain 8a“ mit 266,4 Tsd. € sowie Modernisierungskosten „Beim Lindenhain 10“ mit 17,2 Tsd. €.

Für das Objekt „Beim Lindenhain 10“ erhielt die Genossenschaft einen Zuschuss in Höhe von

87,8 Tsd. €. „Beim Lindenhain 6“ wurde ein zusätzlicher neuer Stellplatz errichtet und mit 2,2 Tsd. € aktiviert. In Lauda wurden in die „Altseestr. 4,6 und 8“ 1.076,1 Tsd. € investiert. In Höpfingen wurden eine Fassadendämmung sowie eine kontrollierte Wohnraumbelüftung in Höhe von 47,0 Tsd. € aktiviert.

69,7 Tsd. € wurden in div. Anschaffungen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung investiert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 1.135 Tsd. €.

Die Bauvorbereitungskosten für Tauberbischofsheim „Eichendorffstr.17“ betragen 205,9 Tsd. €.

Das Umlaufvermögen beträgt insgesamt 2.611,2 Tsd. € und hat sich um 509,6 Tsd. € vermindert. Die Parameter hierfür

liegen im Wesentlichen in den flüssigen Mitteln. Sie sind um 482,2 Tsd. € gesunken. Die unfertigen Leistungen sind um 40,5 Tsd. € gestiegen. Die übrigen Veränderungen sind unwesentlich.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Gesamtvermögen von 30.550,7 Tsd. € (Bilanzsumme) ab.

Das Eigenkapital hat sich um 254,3 Tsd. € auf 8.817,8 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote be-

trägt 28,86 %. Die Summe aller Rückstellungen beträgt 1.592,1 Tsd. €. Die Pensionsrückstellungen haben sich um 66,8 Tsd. € erhöht. Bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden 164,6 Tsd. € verwendet. Die übrigen Rückstellungen haben sich um 21,3 Tsd. € erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 18.477,8 Tsd. €. Sie sind um 206,1 Tsd. € gestiegen. Dem Zugang in Höhe von 1.110 Tsd. € steht die Tilgung mit 827,1 Tsd. € sowie der Tilgungszuschuss mit 72,8 Tsd. € gegenüber. Die Veränderung der aufgelaufenen Zinsen ist unwesentlich.

Die Ertragslage

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

	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	1.175,0	1.057,1	117,9
Betreuungstätigkeit	9,3	9,3	0,0
Kapitaldienst	-11,5	-12,9	1,4
Summe Deckungsbeiträge	1.172,8	1.053,5	119,3
Verwaltungsaufwand	-937,0	-859,0	-78,0
Betriebsergebnis	235,8	194,5	41,3
Übrige Rechnungen	54,7	197,3	-142,6
Jahresergebnis vor Steuer	290,5	391,8	-101,3
Steuern von Einkommen und Ertrag	-8,4	-8,4	0,0
Jahresüberschuss	282,1	383,4	-101,3

Die Ertragslage ist durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Summe der Deckungsbeiträge betrug 1.172,8 Tsd. €. Sie ist gegenüber 2018 um 119,3 Tsd. € gestiegen. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um 117,9 Tsd. € erhöht. Die Betreuungstätigkeit und der Kapitaldienst sind im Wesentlichen unverändert. Die Verwaltungskosten sind um 78 Tsd. € gestiegen. Die persönlichen Verwaltungskosten

sind um 78,4 Tsd. € gestiegen und die sächlichen Verwaltungskosten sind gegenüber 2018 unverändert. Die übrigen Rechnungen betragen 54,7 Tsd. €. Die Steuern von Einkommen und Ertrag betreffen die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung für die Dividendenausschüttung. Der Jahresüberschuss beträgt 282,1 Tsd. € und ist gegenüber 2018 um 101,3 Tsd. € gesunken. Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Finanzlage Kapitalflussrechnung

	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss	282,1	383,4
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.135,3	1.101,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-97,8	5,1
Veränderung Sonderposten	6,2	3,5
Cashflow nach DVFA/SG	1.325,8	1.493,0

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Der Cashflow beträgt 1.325,8 Tsd. €. Er ist gegen-

über dem Vorjahr um 167,2 Tsd. € gesunken. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtsjahr nicht erforderlich.

Ausgewählte betriebliche Vermögens- und Finanzierungskennzahlen:

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	604.461	1,98	2,33
	Bilanzsumme	30.550.761		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	282.019	3,20	4,48
	Eigenkapital	8.817.742		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	8.817.742	28,86	28,02
	Bilanzsumme	30.550.761		
Anlageintensivität	Anlagevermögen	27.939.549	91,45	89,92
	Bilanzsumme	30.550.761		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	18.477.788	60,48	59,79
	Bilanzsumme	30.550.761		

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt. Es wurde weiter konsequent an der qualitativen und energetischen Verbesserung unseres Bestandes gearbeitet. Die stetigen Aufwertungen unseres Wohnungsangebotes tragen die gewünschten Früchte, indem sie die an vielen Standorten anvisierte Mieterklientel mit guter Wohnkaufkraft ansprechen.

Bei allen Investitionen in unsere Bestände 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.

In regelmäßigen Abständen erweitern wir unser Mietwohnungsangebot durch Neubauten, bisher ausnahmslos auf eigenem Grund und Boden. Neubauten deshalb, weil viele unserer Bestände inzwischen 60 Jahre alt sind und damit den heutigen Wohnbedürfnissen mittelfristig nicht mehr gerecht werden. Schließlich wurden die Gebäude zu Zeiten errichtet, in denen es um ganz andere

Wohnbedürfnisse ging als dies heute der Fall ist. Energie war billig, die Anforderungen an Schall und Brandschutz waren gering, die technischen Hausinstallationen Elektro, Sanitär und Heizung waren einfach, Barrierefreiheit kannte man nicht. Hauptzielgruppe war die Familie. Bauland war in den 50er bis 70er Jahren oftmals günstig, dementsprechend waren die Bebauungspläne und auch die Grundstücksflächen großzügig bemessen.

Diese großen Grundstücke sind heute ein Segen für die Genossenschaft. Durch Abriss und Neubau ergeben sich für eine Nachverdichtung völlig neue Perspektiven und Möglichkeiten. Ein Neubau anstelle des Altgebäudes erlaubt auf gleichem Grund und Boden oftmals die Doppelte bis Dreifache Wohnfläche, ohne die maximal zulässige Bebaubarkeit zu überschreiten. Dies ist ökonomisch und ökologisch äußerst sinnvoll, da keine zusätzlichen Flächen erschlossen werden müssen. Die Kommunen, in denen wir dies schon umgesetzt haben, unterstützen diese Vorgehensweise. Im März 2019 haben wir in Buchen nach 15monatiger Bauzeit einen Neubau „Beim Lindenhain 8a“ mit 11 barrierefreien 2Zimmerwohnungen fertiggestellt. Auch dieses Wohnobjekt konnte in der Nachverdichtung zwischen zwei 6FamilienWohnhäuser der Genossenschaft platziert werden.

Bereits ab 2018 wurde an Entwürfen und Planungen für einen weiteren Neubau mit 20 Wohnungen, 7 Tiefgaragenplätzen und 13 Stellplätzen in Tauberbischofsheim, „Eichendorffstraße 17“ gearbeitet. Eine umfassende Untersuchung des Altgebäudes aus dem Baujahr 1958 mit mehreren Baufachleuten hatte zuvor ergeben, dass eine Modernisierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Zudem weisen die Grundrisse Mängel auf, die sich heutzutage nur noch schwer vermarkten lassen. In der Folge hat sich die Geschäftsleitung für Entmietung, Abriss und Neubau entschieden. Die Genehmigungen sind erteilt. Der Abriss des Altobjektes erfolgt im August 2020. Unmittelbar danach wird mit dem Rohbau begonnen.

Hier entstehen 20 komfortable, barrierefreie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (54 bis 78 qm) sowie 7 Tiefgaragenplätze und 13 Stellplätze zur Miete.

Bezugsfertig im Frühjahr 2022

NEUBAU

von 20 barrierefreien
MIETWOHNUNGEN



FAMILIENHEIM
BUCHEN SAUBERBÜCHERHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Mein neues Zuhause.

**Wir verwirklichen Ihre Wohnträume,
Eichendorffstraße 17**

Nähere Beschreibung und Ausstattungsmerkmale siehe www.familienheim-buchen.de

Infos, Bewerbung und Reservierungen unter 06281 5579-0 · www.familienheim-buchen.de

Im Gegensatz zu den Ballungsräumen und großen bundesdeutschen Städten herrscht in unseren ländlichen Räumen keine Wohnungsnot. Der Nachfragetrend geht nach möglichst hochwertig ausgestatteten Wohnungen, möglichst mit Einbauküche. Wir stellen in diesem Zuge auch fest, dass die durchschnittliche Verweildauer besonders jüngerer Mieter immer kürzer wird. 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 nur die Jahre 2006 bis 2011 waren dies durchschnittlich noch 3 Jahre und von 2011 bis 2019 durchschnittlich unter 24 Monate.

Dieses Phänomen wird landauf, landab 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. Dies bestätigen unsere Marktbeobachtungen zur Mieterfluktuation und zu den Auszugsgründen. 2019 waren der Umzug ins eigene Haus oder die eigene Wohnung mit 20,9 % und der Wechsel des Arbeitsplatzes mit 17,9 % die Hauptauszugsgründe.

Dennoch waren 97 % der ausgezogenen Mieter mit unserem genossenschaftlichen Wohnen zufrieden. Dies spricht für die Qualität unserer Wohnungen, für die Zusammensetzung unserer Hausgemeinschaften, aber auch für unseren Service, den wir als Dienstleistungsunternehmen bieten.

Private und andere professionelle Mietangebote stehen in spürbarer Konkurrenz zu unseren Wohnangeboten. Eine dauerhafte Nachfrage können wir nur dadurch gewährleisten, indem wir uns von diesen anderen Wohnangeboten durch Alleinstellungsmerkmale, durch eine höhere Wohnqualität, durch Sauberkeit und Ordnung und durch zusätzliche Serviceleistungen abheben. Dabei kommt es uns auf ein ordentliches und ansehnliches Wohnumfeld genauso an, wie auf eine ansprechende und gut gepflegte Außenanlage. Wenn sich dies dann noch im Objektzustand im Außen und im Inneren fortsetzt, haben wir bei Miet-suchenden schon die Nase vorne. Auch unser großes Angebot an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen und Wohnobjekten sichert langfristig die Nachfrage nach unseren Wohnobjekten. Insgesamt sind zum Zeitpunkt Juli 2020 bereits 21 % der genossenschaftlichen Wohnungen vom Bürgersteig bis in den letzten Winkel der entlegensten Wohnung komplett barrierefrei. Im Vergleich zum privaten Mietmarkt erhält ein Mieter bei unserer Genossenschaft immer das preiswertere Wohnangebot.

Die hervorragenden energetischen Zustände unserer modernisierten Objekte und unserer Neubauten ziehen viele Mietinteressenten ebenso an, wie die moderne Ausstattung unserer Wohnungen. Wir bieten u.a. in allen modernisierten Wohnungen eine kontrollierte Wohnraumlüftung, eine moderne Türsprechanlage, moderne Bäder, 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 an. 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. Wo immer möglich, errichten wir großzügige Sitzplätze im Freien.

Da wir unsere Wohnungen ausschließlich über das Internet vermarkten ist eine stets aktuelle und ansprechende Homepage für den Erfolg der Genossenschaft zwingend notwendig. Unser Familienheimlogo ist in der Region als Marke auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt bekannt.

Zum 31.12.2019 hatte die Genossenschaft 624 Wohnungen im Bestand. Für die weitere genossenschaftliche Entwicklung wird eine interne Vorausschau der genossenschaftlichen Aktivitäten über die nächsten Jahre entwickelt und jährlich überarbeitet und um neue Erkenntnisse ergänzt. So sind die zukünftig geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ständig im Fokus und können besser eingetaktet werden. Auch anstehende 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.

Um die wirtschaftlichen Ziele der Genossenschaft zu verfolgen, wird der bestehende Verwaltungsaufwand zur Bewirtschaftung unserer Wohnungen ständig beobachtet, überprüft und sofern möglich, minimiert bzw. optimiert. Bei den Zukunftsplanungen werden u.a. die demographischen Entwicklungen der Gesellschaft berücksichtigt, um Wohnangebote bereitzustellen, die auf dem Markt auch nachgefragt werden. 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 Anlage-

vermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit 10jähriger Zinsbindung. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

Das Risiko weiter steigender Preisentwicklungen am Bau kann für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der stabilen Einnahmesituation der Genossenschaft und der anhaltend niedrigen Zinssituation als beherrschbar bezeichnet werden.

Wie weit sich für Neubauten die Spirale von steigenden Baukosten und in der Folge von steigenden Mieten weiter drehen lässt, ist fraglich. Um den sozialen Frieden breiter Bevölkerungsschichten, insbesondere in Ballungsräumen, aufrecht zu erhalten, wird es wichtig sein, hier eine Grenzlinie zu finden. Erschwert wird die Gesamtsituation durch die fehlenden Kapazitäten und damit steigenden Preise im Handwerk für alle Baugewerke. Alteingesessene Handwerksfirmen klagen über Fachkräftemangel und Abwanderung 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.

Man wird nicht umhinkommen, sich nach anderen, kostengünstigeren Bauarten umzuschauen. Hier sei die sogenannte Modulbauweise genannt, die bereits an vielen Wohnprojekten bundesweit erprobt und praktiziert wird. Im Werk gefertigte Module, die zu individuellen Wohnungsgrundrissen zusammengesetzt werden, bieten neben einer hohen Qualität auch kurze Bauzeiten und Kostensicherheit. Dadurch wird eine wirtschaftliche Realisierung von bezahlbaren Mietneubauwohnungen wieder möglich.

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, Karsenschließungen 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 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“.

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 2019 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 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

Seit Anfang 2020 hat sich das **Corona-Virus** (COVID19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im

Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs, Modernisierungs und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Im Jahr 2020 sind für geplante und ungeplante Instandhaltungen sowie für Mieterwechsel Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 500 Tsd. € veranschlagt. Darin enthalten sind auch Instandhaltungsmaßnahmen am Modernisierungsobjekt „Schillerstraße 4, 6 und 8“ in Hardheim. Diese Maßnahme musste im März 2020, bedingt durch die Vorgaben und Regelungen der Bundesländer und des Bundes zur mittlerweile grassierenden Coronapandemie abgesagt und vorläufig auf das Jahr 2021 verschoben werden. Stattdessen werden Maßnahmen vorgezogen, bei denen es keine Berührungspunkte zwischen Mietern und Handwerkern gibt.

In Hardheim müssen 4 Heizungsanlagen einschl. Warmwasserspeicher erneuert werden. In Boxberg, Hardheim und in Walldürn werden in mehreren Objekten 24 Brandschutztüren in Kellerflure eingebaut. Ebenso werden viele kleinere Instandhaltungsmaßnahmen planmäßig durchgeführt.

Wie vorab schon erwähnt, starten wir in Tauberbischofsheim im August 2020 eine Neubaumaßnahme mit 20 barrierefreien Wohnungen.

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 20. Mai 2020

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 31.12.2019, den Geschäftsbericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden. Der Mitglie-

dersversammlung 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 14.–25. Oktober 2019 die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 vorgenommen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde mit Bericht vom 25.10.2019 erteilt.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

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

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die auch 2019 überaus engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Buchen, am 01. Juli 2020

Ekkehard Brand
Aufsichtsratsvorsitzender



Bei der für den Aufsichtsrat jährlich stattfindenden Informationsfahrt wurde das Gremium auch 2019 über die im Geschäftsjahr durchgeführten Maßnahmen jeweils vor Ort informiert.

Ehrungen



Ehrungen 2019: Die für langjährige Mitgliedschaft geehrten Mitgliederinnen und Mitglieder sowie Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand (2.v.re.), nebenamtlicher Vorstand Bürgermeister Markus Günther (1.v.li.) und Vorstand FH Buchen-TBB, Thomas Jurgovsky (1.v.re.).



Ehrgäste und Mitglieder

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019



Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	2019	2019	2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6,00	734,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.878.821,84		20.436.711,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.219.448,49		4.473.736,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.058,91		25.058,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	409.458,00		465.426,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.090,53		140.888,53
6. Anlagen im Bau	0,00		1.899.651,54
7. Bauvorbereitungskosten	241.209,95	27.939.087,72	35.351,09
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	454,92	455,43	451,61
Anlagevermögen insgesamt		27.939.549,15	27.478.010,83
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.073.539,85		1.026.377,91
2. Andere Vorräte	38.675,69	1.112.215,54	45.359,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.095,01		5.245,33
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	387,15		13.199,27
3. Sonstige Vermögensgegenstände	76.210,23	85.692,39	79.504,61
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	641.555,81		1.173.013,99
2. Bausparguthaben	729.328,82	1.370.884,63	680.120,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		6.313,20
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	42.419,50	42.419,50	51.233,80
Bilanzsumme		30.550.761,21	30.558.379,14

Passiva

	2019	2019	2018
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.215,88		67.846,60
2. der verbleibenden Mitglieder	605.130,05	671.345,93	612.697,54
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 39.214,07			
(Vorjahr € 49.855,86)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.517.257,95		1.488.257,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 29.000,00			
(Vorjahr € 38.400,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.610.757,41	8.128.015,36	6.376.119,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 234.637,66			
(Vorjahr € 326.440,28)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	282.018,60		383.459,93
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	263.637,66	18.380,94	364.840,28
Eigenkapital insgesamt		8.817.742,23	8.563.541,49
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	735.594,00		668.801,00
2. Steuerrückstellungen	12.578,24		6.326,20
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	587.543,83		752.179,82
4. Sonstige Rückstellungen	256.370,58	1.592.086,65	241.220,42
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.477.787,47		18.271.733,68
2. Erhaltene Anzahlungen	1.124.269,66		1.135.517,96
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.575,09		8.258,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	485.923,08		842.590,09
5. Sonstige Verbindlichkeiten	40.687,03	20.138.242,33	65.803,41
davon aus Steuern:			
€ 8.122,48			
(Vorjahr € 8.977,20)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.690,00	2.407,00
Bilanzsumme		30.550.761,21	30.558.379,14

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2019	2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.363.947,40		4.291.246,18
b) aus Betreuungstätigkeit	9.301,00		9.276,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>130.185,57</u>	4.503.433,97	140.467,85
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		47.161,94	-44.212,09
3. Sonstige betriebliche Erträge		225.428,25	202.317,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.873.852,40		1.721.010,46
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.607,34</u>	1.877.459,74	2.874,15
5. Rohergebnis		2.898.564,42	2.875.210,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	601.126,82		576.459,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>208.572,94</u>	809.699,76	135.720,30
davon für Altersversorgung: € 77.294,55 (Vorjahr € 13.975,81)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.135.270,34	1.100.948,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		270.420,43	272.684,19
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,50		13,38
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>8.201,64</u>	8.215,14	7.960,57
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		322.441,92	<u>327.287,52</u>
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		8.422,34	8.416,83
13. Ergebnis nach Steuern		360.524,77	461.667,10
14. Sonstige Steuern		78.506,17	<u>78.207,17</u>
15. Jahresüberschuss		282.018,60	383.459,93
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		263.637,66	<u>364.840,28</u>
17. Bilanzgewinn		<u>18.380,94</u>	<u>18.619,65</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 Restnutzungsdauer 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 50% 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 2,75% (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 (2,00%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,75%) ergibt einen Betrag von € 72.343,00 (Vorjahr: € 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 € 72.343,00 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 € 1.073.539,85 (Vorjahr € 1.026.377,91) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	50.392,92	41.009,17

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	18.477.787,47 (18.271.733,68)	909.566,08 (849.785,58)	3.868.918,70 (3.473.641,07)	13.699.302,69 (13.948.307,03)	18.477.787,47 (18.271.733,68)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.124.269,66 (1.135.517,96)	1.124.269,66* (1.135.517,96)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.575,09 (8.258,07)	9.575,09 (8.258,07)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	485.923,08 (842.590,09)	485.923,08 (842.590,09)				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.687,03 (65.803,41)	40.687,03 (65.803,41)				
Gesamtbetrag	20.138.242,33 (20.323.903,21)	2.570.020,94 (2.901.955,11)	3.868.918,70 (3.473.641,07)	13.699.302,69 (13.948.307,03)	18.477.787,47 (18.271.733,68)	

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
19.723,00 € 20.800,00 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Verkäufe Anlagevermögen	0,00 €	127.195,33 €
Zuschüsse		
Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung	164.635,99 €	0,00 €
Aufwand Hausbewirtschaftung		
Modernisierungen/Instandhaltungen	164.635,99 €	0,00 €
Abschreibungen		
außerplanmäßige Abschreibungen	0,00 €	27.263,00 €

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hauswarte	1	0
	<hr/>	<hr/>
	10	2

Unser Unternehmen ist an zwei Bauherrengemeinschaften als jeweils unbeschränkt haftender Gesellschafter zu je 50% beteiligt. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten von insgesamt € 1.440.995,67.

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€	20,0
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€ 72,3

Mitgliederbewegung

Anfang 2019	1.275	Zugang 2019	92
Abgang 2019	173	Ende 2019	1.194

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 7.567,49 vermindert.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 282.018,60 € einen Betrag von 234.637,66 € 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 18.380,94 € 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	
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	
Mühling, Hubert	Dipl.-Ing. (FH)	seit 10.10.2019

Buchen/Odenwald, den 20. Mai 2020


Thomas Jurgovsky

Der Vorstand:


Markus Günther

