

FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht 2020

Mein neues Zuhause.



www.familienheim-buchen.de

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Geschäftsbericht 2020

Inhalt

Informationen auf einen Blick	Seite	1
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020	Seite	2–18
Mitgliederversammlung	Seite	19
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	20
Ehrung Ekkehard Brand	Seite	21
Änderungen im Vorstand / Mitarbeiter-Team im Jubiläumsjahr	Seite	22
Bilanz 2020 und Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020	Seite	23–26
Anhang des Jahresabschlusses 2020	Seite	27–29



Impressum

Herausgeber: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Fotos: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Gestaltung und Druck: Henn Bauer Medien GmbH · 74838 Limbach

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft e.G.

Hollergasse 15, 74722 Buchen

Registergericht: Amtsgericht Mannheim GnR 460039
Aufsichtsratsvorsitzender: Ekkehard Brand, Bürgermeister a.D. bis 26.05.2021
Hubert Mühling, Dipl.-Ing. ab 27.05.2021
geschäftsführender Vorstand: Thomas Jurgovsky Immobilienökonom (GdW)
Vorstand: Mark Fischer, Wirtschaftsingenieur (B. Eng.)
Vorstand (Nebenamt): 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. 2019	31. 12. 2020
Mitgliederstand:	1.194	1.196
Bilanzsumme:	€ 30.550.761,21	€ 30.554.780,90
Anlagevermögen:	€ 27.939.549,15	€ 27.756.773,21
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 2.611.212,06	€ 2.798.007,69
Eigenkapital	€ 8.817.742,23	€ 9.053.183,77
Rückstellungen:	€ 1.592.086,65	€ 1.500.227,87
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 20.140.932,33	€ 20.001.369,26
Jahresüberschuss:	€ 282.018,60	€ 273.940,31
Bilanzgewinn:	€ 18.380,94	€ 18.153,82
Eigenkapitalquote	28,86%	29,63%
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.334 WE	4.334 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	624 WE	614 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	41.762 qm	40.917 qm
Gewerbeflächen	4.358 qm	4.358 qm

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2020

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was

zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes 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 in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung 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 75. 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 2020

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 31.12.2020 befanden sich 6 Gewerbeeinheiten, 614 Wohnungen, 230 Garagen und 248 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:	438 Wohnungen
Main-Tauber-Kreis	164 Wohnungen
Hohenlohe-Kreis	12 Wohnungen



Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Wohnungsbestand gegenüber 2019 wie folgt verändert: Im Neckar-Odenwald-Kreis hat sich der Wohnungsbestand um eine Wohnung reduziert. Im Main-Tauber-Kreis hat sich der Wohnungsbestand durch den Rückbau des Objektes „Eichendorffstraße 17“

um neun Wohnungen reduziert. An gleicher Stelle entsteht ein Neubau mit 20 Wohnungen. Im Hohenlohe-Kreis gibt es keine Veränderungen.

Die Wohnungen teilen sich auf die jeweiligen Ortschaften zum Stichtag 31.12.2020 wie folgt auf:



Investitionen in den Bestand

Das Jahr 2020 war geprägt durch das Auftreten des Coronavirus Sars Cov 2. Die ursprünglich geplante Modernisierungsmaßnahme „Schillerstraße 4, 6 und 8“ in Hardheim musste pandemiebedingt auf das Jahr 2021 verschoben werden. Die ursprünglich erst für das Jahr 2021 vorgesehenen Maßnahmen im Außenbereich (Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Errichtung eines Müllgebäudes) wurden in das

Geschäftsjahr 2020 vorgezogen. Des Weiteren wurden Entwässerungsleitungen sowie der Haus-Wasseranschluss erneuert.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand lag bei rund 975.000 €. Die Kosten für Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung betragen im Geschäftsjahr 2020 je qm Wohnfläche 23,82 €.



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.

Hardheim, Errichtung von Garagen und Stellplätzen,
„Schillerstraße 4, 6 und 8“



Neubau Mehrfamilienwohnhaus „Eichendorffstraße 17“ in Tauberbischofsheim mit 20 barrierefreien Wohnungen

Das 9-Familienwohnhaus „Eichendorffstraße 17“ in Tauberbischofsheim aus dem Baujahr 1958 wurde im August 2020 abgerissen. Unmittelbar im Anschluss war auf gleichem Grundstück Baubeginn für einen Neubau mit 20 komfortablen, barrierefreien 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (57 bis 81 qm), 7 Tiefgaragenplätze und 13 Stellplätze zur Miete.

8 Wohnungen werden von der Erzdiözese Freiburg mit einem Mietkostenzuschuss in Höhe von 1,50 €/qm über den Zeitraum von 10 Jahren gefördert.

Die Ausstattung ist in allen Wohnungen hochwertig: Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, große Balkone/Loggien, barrierefreie Wohnungen und Bäder mit bodengleichen Duschen, elektrische Rollläden, Einbauküchen in allen Wohnungen, Videosprechanlage, ein barrierefreier Aufzug, mit dem auch die Kellerräume und die Tiefgarage erreichbar sind. Fahr-Radhaus, Müllmanagementgebäude,

Sitzmöglichkeiten im Freien, ein beheiztes Foyer, barrierefreie Zuwegungen und eine ansprechende Gartengestaltung runden das Wohnangebot ab.

Energetisch wird das Gebäude im Standard KfW 55 errichtet. Das heißt, dass die Wohnungen nochmals 45 % weniger Energie verbrauchen, als dies der zulässige Grenzwert für Neubauten vorgibt. Bei der Betrachtung der Gesamtkosten Wohnen pro qm Wohnfläche erreicht das Gebäude einen Spitzenwert nicht nur unter den Liegenschaften der Genossenschaft. Bei dem gebotenen Gesamtpaket, bestehend aus hohem Wohnkomfort und hoher Wohnqualität, sind wir uns sicher, für den Standort Tauberbischofsheim erneut ein äußerst attraktives Wohnangebot bereitstellen zu können.

Die Bezugfertigkeit der Wohnungen ist für Frühjahr 2022 (April) geplant. Ab Herbst 2021 können Mietverträge abgeschlossen werden. Eine Bewerberliste wird geführt.

Als Service für unsere Mietinteressenten haben wir eine Webcam installieren lassen. Diese Kamera liefert alle 15 Minuten ein aktuelles Bild der Baustelle und des Baufortschrittes.



Ein webcam-Ausschnitt der Baumaßnahmen vom 16. Juni 2021 um 16.51 Uhr.

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



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

FAMILIENHEIM
BUCHEN BAUBEREBEREF
BAUENGENSCHAFT eG

Mein neues Zuhause.

Hardheim, „Wertheimer Straße 1“, Instandsetzung der Fassade, einschl. Erneuerung des Hauszugangs und des Ladeneingangs

Im Geschäftsjahr 2020 (siehe Geschäftsbericht 2019) wurde zur Erhöhung der Sicherheit unser Mieter*innen im Wohn- und Geschäftshaus „Wertheimer Straße 1“ das Treppenhaus instandgesetzt. Nach der Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes und der Installation einer hausinternen Brandmeldeanlage werden heute die Flucht- und Rettungswege, Technikräume und Räume mit hohen Brandlasten mit Rauchmeldern überwacht. Die Flucht- und Rettungsweghinweise wurden mit nachleuchtenden Schildern versehen und zusätzlich wurde eine Rauch- und Wärmeabzugsein-

richtung (RWA-Anlage) installiert. Des Weiteren wurden Brandschutztüren überprüft, ertüchtigt und teilweise erneuert.

Eine UG-Wohnung wurde neu aufgeteilt und zugunsten zusätzlicher Kellerräume umgebaut. Dadurch haben jetzt alle Mieter*innen in Etwa gleich große Kellerabteile zur Verfügung.

Nach über 30 Jahren Standzeit (Baujahr 1987 und 1992) wurde jetzt im Wirtschaftsjahr 2021 die komplette Fassade instandgesetzt. Dabei wurde der Hauszugang einschl. Briefkastenanlage komplett erneuert. Der seitliche Laden erhielt eine gut begehbare Treppe sowie eine Rampe für Rollstuhl- und Rollatoren-Nutzer.



Das Objekt erhielt eine neue Eingangstüre und eine neue Briefkastenanlage





Straßenansicht „Wertheimer Straße 1“



*Am 15. Juli 2021 wurde die gelungene Modernisierungsmaßnahme dem Bürgermeister von Hardheim bei einem Pressetermin vorgestellt.
Von links: Bürgermeister Volker Rohm, GVM Thomas Jurgovsky, VM Mark Fischer und TL Christoph Heltner.*



Das Ladengeschäft ist nach der Modernisierung über eine gut begehbare Treppe sowie eine Rampe für Rollstuhl- und Rollatoren-Nutzer erreichbar.



Das Treppenhaus nach Durchführung der Maßnahme, hell und freundlich mit automatischer Lichtsteuerung.



Feuerlöscher mit Hinweistafel, Hausalarm, Hinweistafel Brandschutzordnung, Hausalarmsirene.

Mietpreisentwicklung

Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2020 für die Wohnungen bei 6,10 €/qm, bei den Pflegeheimen bei 8,83 €/qm und bei den gewerblichen

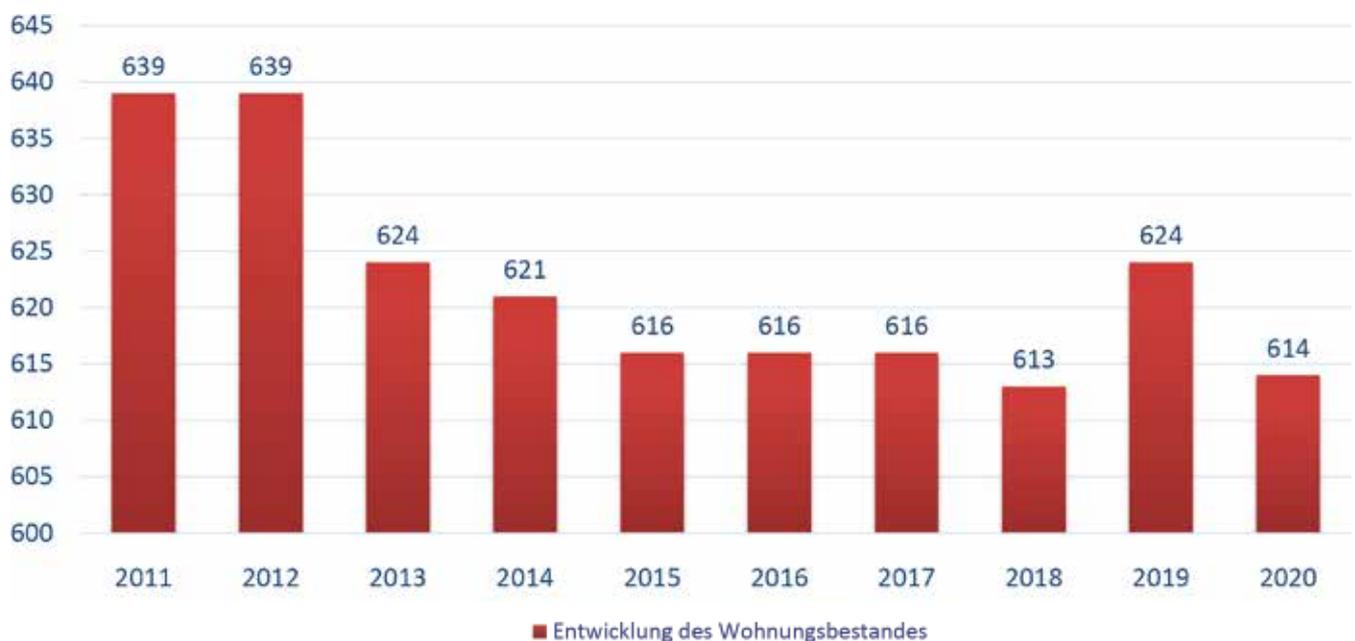
Objekten bei 6,49 €/qm. Die durchschnittliche Miete über den Gesamtbestand beträgt 6,33 €/qm. Die Mietpreisentwicklung der Genossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren durch qualitative, nachhaltige Bestandsverbesserungen und Neubauten stetig erhöht.



Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wie das nachfolgende Schaubild zeigt, hat sich die Genossenschaft im Verlauf der vergangenen Jahre von unrentablen Objekten getrennt. Im Gegenzug wurde der Wohnungsbestand der Genossenschaft

durch Neubauten ergänzt. Im Jahr 2020 wurde ein Altbau in Tauberbischofsheim „Eichendorffstraße 17“ mit 9 Wohnungen rückgebaut, um auf dem Grundstück 20 neue Wohnungen zu errichten. In Hardheim in der „Wertheimer Straße 1“ wurde eine Kellerwohnung stillgelegt.



Wohnungsnachfrage und Leerstände

Zum Jahresende 2020 hatte die Genossenschaft 614 Wohnungen im Bestand. Davon standen zum Stichtag 10 Wohnungen durch Mieterwechsel leer. Die durchschnittliche Leerstandsquote, gerechnet nach Leerstandsmonaten für das Jahr 2020 beträgt 1,63 % (Vorjahr 1,91 %).

Fluktuation und Wanderungsbewegung

Im Berichtsjahr gab es 53 Auszüge (8,62 %) bezogen auf den Wohnungsbestand zu Jahresbeginn. Im Vorjahr waren dies 67 Auszüge (10,74 %).

Mieterlössschmälerungen

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2020 betragen 43.988 €. Im Verhältnis zu den Gesamtmieten waren dies 1,28 % (im Vorjahr 1,82 %). Das nachfolgende Schaubild zeigt die Entwicklung der Erlösschmälerungen über die letzten 10 Jahre.

Die Pflegeheime der Genossenschaft

Zum 31.12.2020 befinden sich 3 Pflegeheime im Eigentum der Genossenschaft mit insgesamt 105 Pflegezimmern, davon 1 Pflegeheim mit 35 Pflegezimmern 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

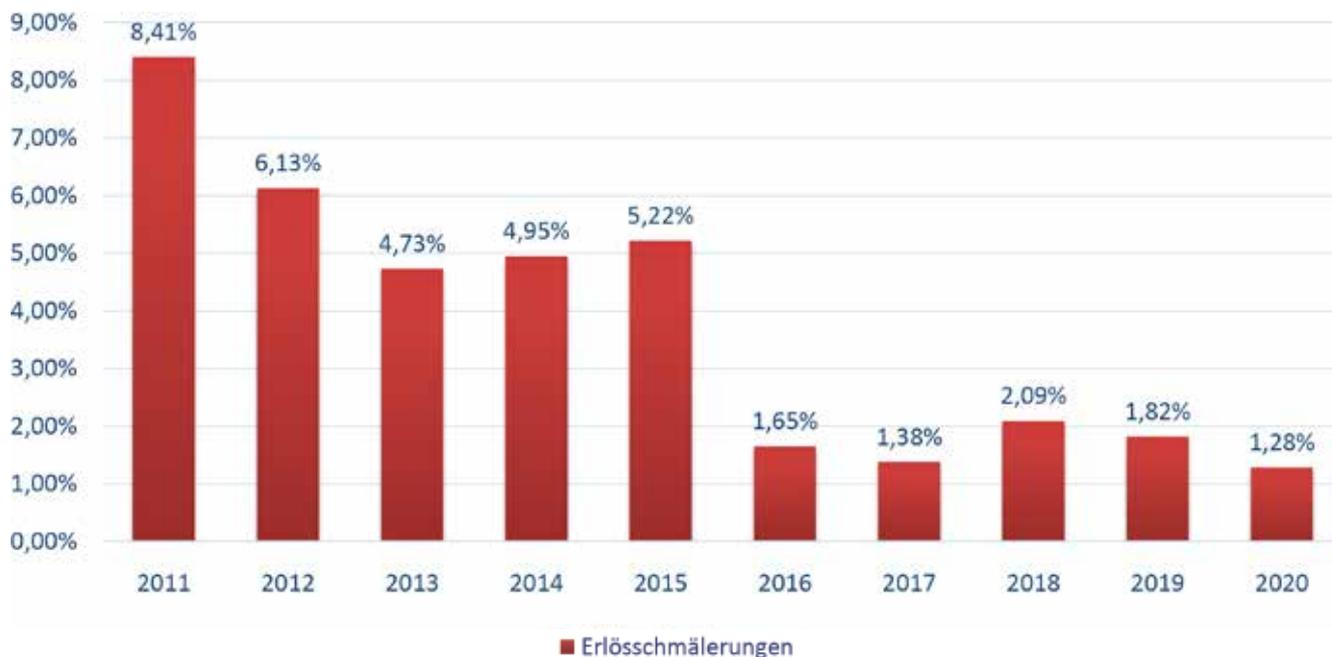
Zum 31.12.2020 betreibt die Genossenschaft 21 Photovoltaikanlagen. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 273.868 kWh Solarstrom ins Stromnetz verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2020 127.498,09 €.

Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2020 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 31.12.2020 615.765,35 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 651.228,10 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben. Die „rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile“ betragen zum Ende des Geschäftsjahres 32.291,90 €. Zum 31.12.2020 zählt die Genossenschaft 1.196 Mitglieder mit 4.025 Anteilen.



Wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2020		31. 12. 2019		Veränderung T€
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.756,3	90,9	27.939,0	91,5	-182,7
Finanzanlage	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.125,2	3,7	1.112,2	3,6	13,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.505,4	4,9	1.370,9	4,5	134,5
Übriges Umlaufvermögen	133,8	0,4	85,7	0,3	48,1
Rechnungsabgrenzungsposten	33,6	0,1	42,4	0,1	-8,8
Bilanzsumme	30.554,8	100,0	30.550,7	100,0	4,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	9.053,2	29,6	8.817,8	28,0	235,4
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	826,5	2,7	735,6	2,2	90,9
Rückstellung für Bauinstandhaltung	487,6	1,6	587,6	2,5	-100,0
Übrige Rückstellungen	186,1	0,6	268,7	0,8	-82,6
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.413,5	60,2	18.477,8	59,8	-64,3
Erhaltene Anzahlungen	1.095,4	3,6	1.124,3	3,7	-28,9
Übrige Verbindlichkeiten	489,8	1,7	536,2	3,0	-46,4
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	0,0	2,7	0,0	0,0
Bilanzsumme	30.554,8	100,0	30.550,7	100,0	4,1

Vermögens- und Kapitalstruktur

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich um 182,7 Tsd. € gemindert.

Im Wesentlichen resultiert die Minderung des Anlagevermögens aus den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens und des Tilgungszuschusses für die Modernisierung in Lauda, „Altseestr. 4 – 8“. Dem gegenüber steht der Baukostenzugang aus der Modernisierungsmaßnahme in Hardheim, „Schillerstraße 4 – 8“. Der

Neubau in Tauberbischofsheim, „Eichendorffstraße 17“ ist als Zugang in „Anlagen im Bau“ gebucht.

Das Umlaufvermögen beträgt insgesamt 2.764,4 Tsd. € und hat sich um 212,8 Tsd. € erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die „flüssigen Mittel“. Sie sind um 134,5 Tsd. € gestiegen. Die unfertigen Leistungen sind um 13,0 Tsd. € gestiegen. Das übrige Umlaufvermögen ist um 48,1 Tsd. € gestiegen.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Gesamtvermögen von 30.554,8 Tsd. € (Bilanzsumme) ab.

Das Eigenkapital hat sich um 235,4 Tsd. € auf 9.053,2 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 29,63 %. Die Summe aller Rückstellungen betragen 1.500,2 Tsd. €. Die Pensionsrückstellungen haben sich um 90,9 Tsd. € erhöht. Bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden 100 Tsd. € verwendet. Die übrigen Rückstellungen

haben sich um 82,6 Tsd. € reduziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 18.412,5 Tsd. €. Sie haben sich um 64,3 Tsd. € reduziert. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 28,9 Tsd. € reduziert. Die übrigen Verbindlichkeiten haben sich um 46,4 Tsd. € reduziert.

Die Ertragslage

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

	2020	2019	Veränderungen
Betriebsfunktionen	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1217,6	1.175,0	42,6
Betreuungstätigkeit	10,2	9,3	0,9
Kapitaldienst	-10,4	-11,5	1,1
Summe Deckungsbeiträge	1.217,4	1.172,8	44,6
Verwaltungsaufwand	-929,8	-937,0	7,2
Betriebsergebnis	287,6	235,8	51,8
Übrige Rechnungen	-13,4	54,7	-68,1
Jahresergebnis vor Steuer	274,2	290,5	-16,3
Steuern von Einkommen und Ertrag	-0,3	-8,4	8,1
Jahresüberschuss	273,9	282,1	-8,2

Die Ertragslage ist durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Summe der Deckungsbeiträge betrug 1.217,6 Tsd. €. Sie ist gegenüber 2019 um 42,6 Tsd. € gestiegen. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich erhöht. Die Betreuungstätigkeit und der Kapitaldienst sind im Wesentlichen unver-

ändert. Die Verwaltungskosten haben sich um 7,2 Tsd. € reduziert. Die übrigen Rechnungen betragen 13,4 Tsd. € und haben sich gegenüber 2019 um 68,1 Tsd. € reduziert. Der Jahresüberschuss beträgt 273,9 Tsd. € hat sich gegenüber 2019 um 8,2 Tsd. € reduziert. Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Finanzlage Kapitalflussrechnung	2020	2019	Veränderungen
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	273,9	282,1	-8,2
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.143,3	1.135,3	8,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-9,1	-97,8	88,7
Veränderung Sonderposten	0,2	6,2	-6,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.408,3	1.325,8	82,5

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Der Cashflow beträgt 1.408,3 Tsd. €. Er ist gegen-

über dem Vorjahr um 82,5 Tsd. € gestiegen. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtsjahr nicht erforderlich.

Ausgewählte betriebliche Vermögens- und Finanzierungskennzahlen:

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	554.456	1,81	1,98
	Bilanzsumme	30.554.781		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	273.940	3,03	3,20
	Eigenkapital	9.053.184		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	9.053.184	29,63	28,86
	Bilanzsumme	30.554.781		
Anlageintensivität	Anlagevermögen	27.756.773	90,84	91,45
	Bilanzsumme	30.554.781		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	18.413.521	60,26	60,49
	Bilanzsumme	30.554.781		

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Corona-Pandemie und die Folgen

Das Auftreten des Corona-Virus hat unsere Gesellschaft und Wirtschaft in einer Art und Weise getroffen, die vorher unvorstellbar war. Das staatliche Krisenmanagement in Deutschland und darüber hinaus erfuhr fast täglich Verschärfungen, insbesondere Einschränkungen der persönlichen Mobilität. Um eine explosionsartige Ausbreitung des Virus zu verhindern oder mindestens zu verlangsamen, war wo immer möglich jeder soziale Kontakt mit anderen Menschen zu vermeiden.

Am Montag, den 16. März 2020 wurden von der Bundes- und Landesregierung die Verhaltensregeln zur Vermeidung von Ansteckung durch den Corona-Virus deutlich verschärft. Kindergärten und Schulen wurden bundesweit geschlossen. Restaurants und Läden mussten schließen. Es gab ein umfangreiches Versammlungsverbot. U.a. wurden alle Veranstaltungen bis 15. Juni 2020 verboten. Großveranstaltungen durften bis 31. August nicht durchgeführt werden.

Als unmittelbare Reaktion des vbw und des Siedlungswerkes wurden in den anschließenden Tagen sämtliche wohnungswirtschaftliche Veranstaltungen abgesagt. In den Siedlungswerk-Genossenschaften wurden mindestens bis dahin auch alle Aufsichtsratssitzungen, Tagungen, Fortbildungen etc. ohne Nennung eines Ersatztermins abgesagt.

Wir haben am 17. März die für 2020 geplante Modernisierungsmaßnahme „Schillerstraße 4 - 8“ in Hardheim abgesagt, da auch uns das Infektionsrisiko für unsere Mieter, Mitarbeiter und Handwerker zu groß gewesen ist. Der Gesetzgeber hatte dann am 23. März 2020 die Maßnahmen nochmals verschärft. Diese Verschärfungen betrafen nun auch noch die restlichen, bisher noch nicht betroffenen gesellschaftlichen Bereiche, sodass ein bisher nicht gekannter Stillstand aller Lebensbereiche eingetreten ist.

Für die internen Familienheim-Abläufe wurden klare Regeln geschaffen, um unsere Mitarbeiter vor einer möglichen Infektion mit dem Corona-Virus zu schützen. U.a. wurde der Zugang zu unseren Büroräumen für Mieter, Mietinteressenten und jedweden persönlichen Kontakt geschlossen. Kontaktaufnahme war und ist bis heute nur per E-Mail oder Telefon möglich. Der Geschäftsbetrieb wurde erstmalig in der Geschichte der Genossenschaft über die kompletten Osterferien 2020 geschlossen. Damit haben wir uns dem bundesweiten „Shut down“ angeschlossen.

Nach den Osterferien (20.04.2020) war ein Ende der Beschränkungen immer noch nicht in Sicht. Die Bundes- und Landesregierungen versuchten durch gezielte und langsame Lockerungsmaßnahmen das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben wieder in Gang zu bringen, ohne dass sich die Infektionszahlen wieder nach oben entwickeln. Ab 27. April 2020 wurde bundesweit bei Einkäufen und im ÖPNV eine Maskenpflicht eingeführt. Die Inzidenzzahlen haben sich dann über den Sommer 2020 weiter nach unten entwickelt, bis sie dann ab Herbst 2020 wieder deutlich gestiegen sind. Über die Wintermonate bis zum Berichtszeitpunkt Ende Juni 2021 gab und gibt es weiterhin umfangreiche Einschränkungen in allen gesellschaftlichen Bereichen, sowie das Verbot von größeren Veranstaltungen, was angesichts der gebotenen Abstands- und Hygieneregeln durchaus sinnvoll erscheint.

Wir alle sind mit größter Sorge gespannt, wie sich diese Einschränkungen auf das zukünftige gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben auswirken werden. Einer nie dagewesenen Anzahl an Firmen droht durch die Corona-Pandemie die Insolvenz. In der Folge werden Entlassungen und Massenarbeitslosigkeit befürchtet.

Die positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft hat sich trotz der seit März 2020 andauernden Coronapandemie im Geschäftsjahr 2020 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 eine Mieterklientel mit guter Wohnkaufkraft ansprechen. Durch diese Vorgehensweise sichern wir die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und damit die stetige Fortentwicklung der Genossenschaft.

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 zusätz-

lichen Flächen erschlossen werden müssen. Die Kommunen, in denen wir dies schon umgesetzt haben, unterstützen diese Vorgehensweise.

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. Die strategischen Vorgaben für den Zustand und die Vermarktung unserer Wohnungen und des jeweiligen Wohnumfeldes über Jahre hinweg, haben zu einer guten Nachfragesituation an unseren Wohnungen geführt. Über den Gesamtbestand betrachtet können wir heute von Vollvermietung sprechen.

Die Mieterfluktuation und die Auszugsgründe werden von uns seit Jahren statistisch erfasst und ausgewertet. Für 2020 waren der Umzug ins eigene Haus mit 28,3 % der Hauptauszugsgrund. Mit jeweils 9,43 % folgen als Auszugsgründe der Wechsel des Arbeitsplatzes, der Umzug zu den Kindern, der Umzug ins Altenheim bzw. Pflegeheim sowie der Tod des Mieters.

Erneut waren 96 % der ausgezogenen Mieter mit dem genossenschaftlichen Wohnen bei unserer Genossenschaft zufrieden, was für die Qualität unserer Wohnungen, für die Zusammensetzung der Hausgemeinschaften, und nicht zuletzt auch für den Service spricht, den wir als Dienstleistungsunternehmen unseren Mieterinnen und Mietern, also den Mitgliedern der Genossenschaft, bieten.

Das Portfolio an Mietwohnungen des Unternehmens ist so aufgestellt, dass wir an den Hauptstandorten Buchen, Walldürn, Hardheim und Tauberbischofsheim Wohnungen in allen Preislagen anbieten können. Die Preisunterschiede ergeben sich grundsätzlich durch unterschiedliche Objektqualitäten, sowohl in der Ausstattung als auch in energetischer Sicht. Wir haben weiterhin das Ziel, Wohnqualitätssteigerungen in allen Preislagen anbieten zu können. Dies geschieht beispielsweise dadurch, dass wir Wohnungen nur komplett hergerichtet zur Vermietung anbieten.

Zudem erweitern wir an besonders nachgefragten Standorten unser Wohnraumangebot mit Neubauwohnungen. Im Herbst 2020 wurde in Tauberbischofsheim mit dem Neubau eines weiteren Mehrfamilienwohnhauses „Eichendorffstraße 17“ mit 20 modernen und barrierefreien Wohnungen begonnen. Zuvor wurde an gleicher Stelle ein „Altgebäude“ abgerissen, dessen Modernisierung aufgrund der schlechten Bausubstanz und den nicht zeitgemäßen Grundrissen unwirtschaftlich gewesen wäre. Neben dem wirtschaftlichen Ansatz spielte auch der strategische Ansatz für die genossenschaftliche Fortentwicklung eine gleichbedeutende Rolle. 663 qm schwer vermietbare Altbau-Wohnfläche durch 1330 qm zukunftsfähige Neubau-Wohnfläche zu ersetzen, ermöglicht der Genossenschaft eine Perspektive für langfristiges Wachsen. Immer vorausgesetzt, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen passen. Fertigstellung und Erstvermietung an diesem Objekt ist für März 2022 geplant.

Aufgrund der bundesweit hohen Nachfrage nach Bauleistungen sind die Baukosten seit Jahren kontinuierlich und überproportional gestiegen. 2015 haben wir einen Neubau in TBB (Eichendorffstraße 35/37) mit ca. 2.100,- €/qm Wohnfläche abgerechnet. Die daraus resultierend notwendig gewordene Kaltmiete lag bei durchschnittlich 8,08 €/qm. 2019 wurde der

Neubau in Buchen mit ca. 3.100,- €/qm abgerechnet. Daraus resultierte eine wirtschaftlich notwendige Kaltmiete in Höhe von 8,74 €/qm. Trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase bleibt schlussendlich immer das Risiko abzuwägen, ob man diese für den ländlichen Raum bisher ungekannten Miethöhen auch dauerhaft erzielen kann. Bisher ist uns dieser Spagat immer gelungen, indem wir die Wohnprodukte nach statistischen Erhebungen auf die Wohnbedürfnisse der Zukunft ausgerichtet haben (siehe Wohntrends 2030 des GDW).

„Der GDW analysiert in seiner Untersuchung, welche Wohnwünsche die Menschen in Deutschland zukünftig haben werden und wie viel sie dafür ausgeben wollen und können. Auf der Basis einer bundesweiten Befragung, die auch die Nachfrage jenseits der Ballungszentren berücksichtigt hat, wurden bei den Haushalten **insgesamt sechs übergeordnete Wohnkonzepte**, das bedeutet Vorstellungen vom Wohnen, ermittelt. Am bedeutendsten in Deutschland ist heute das **anspruchsvolle Wohnkonzept**. Ihm sind knapp 26 Prozent der Haushalte zuzurechnen, die überwiegend nach Werten wie Individualismus, Selbstverwirklichung und Leistungsbereitschaft streben. Knapp 23 Prozent der Haushalte sind dem häuslichen Wohnkonzept zuzuordnen. Diese Haushalte sind stark innenorientiert. Freunde, Familie und gute Nachbarschaften sind hier ebenso wichtig wie Sicherheit und Nachhaltigkeit. Während das häusliche und das anspruchsvolle Wohnkonzept in den kommenden Jahren zunehmen werden, wird gleichzeitig erwartet, dass die Anzahl der Haushalte mit **kommunikativem** und **konventionellem Wohnkonzept** abnimmt. Der Anteil von Haushalten mit **bescheidenem** und **funktionalem** Wohnkonzept liegt derzeit bei 14,3 beziehungsweise 4,7 Prozent. Beide Wohnkonzepte werden in den kommenden Jahren aber wieder häufiger auftreten.“

aus (GDW) Wohntrends 2030

Wir versuchen unsere Neubauwohnungen aber auch nach eigenen Erfahrungen zu planen und auszustatten. U.a. sind für uns die Wohnungsgröße (vermehrt werden kleinere Wohnungen nachgefragt) und die Ausstattung (Balkone, bodengleiche Duschen und die Barrierefreiheit) wichtige Kriterien.

Viele unserer Wohnquartiere im ländlichen Raum haben nur dann eine Chance langfristig nachgefragt zu werden, wenn es gelingt, sich von anderen Wohnangeboten durch Alleinstellungsmerkmale abzuheben. Durch außerordentliche Maßnahmen wie umfassende Modernisierungen einschließlich der Erneuerung der Außenanlagen und einer ansprechenden Grünflächen- und Gartengestaltung schaffen wir Leuchtturmobjekte, über die man spricht. 2009 war dies in Buchen das 18-Fam.

Wohnhaus „Beim Lindenhain 2“. 2013 folgte in Walldürn das fast baugleiche 18-Fam. Wohnhaus „Schönbornstraße 41“, 2016 die Vollmodernisierung des benachbarten 24 Familienwohnhauses „Schönbornstraße 39“. In den Zwischenjahren wurden jeweils kleinere Wohneinheiten komplett modernisiert, die den vorgenannten Objekten bezüglich der hohen Wohnqualität in nichts nachstehen.

Die hervorragenden energetischen Zustände unserer modernisierten Objekte (bis zu 50 % niedrigerer Heizenergieverbrauch als bei Neubauten gefordert) ziehen viele Mietinteressenten ebenso an, wie die moderne Ausstattung unserer Wohnungen. Am Beispiel „Schönbornstraße 39“ bieten wir u.a. einen Aufzug über alle Stockwerke, kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Wohnungen, eine moderne Türsprechanlage, eine neue, komplett ausgestattete Einbauküche, barrierefreie bzw. barrierearme Bäder mit bodengleichen Duschen, Elektroanlagen auf neuestem Stand mit neuer Unterverteilung und neuem Schalterprogramm in der Wohnung, große überdachte und windgeschützte Balkone, Wohnungsabschlusstüren mit hohem Schall- und Wärmeschutz, moderne Treppenhäuser mit umfangreichen Brand- und Sicherheitseinrichtungen, einen Aufzug mit eingebautem Notrufsystem über alle Stockwerke bis in den Keller, einem großzügigen, beheizten Foyer mit Heizkörpersitzbank, einer neuen Briefkastenanlage, einen überdachten Eingangsbereich mit Fahrradabstellmöglichkeiten, mit einem modernem Trennwandsystem neu aufgeteilte Kellerabteile, berührungslose Lichtsteuerung im gesamten Kellerbereich und im gesamten Treppenhaus, barrierefreiem Hauszugang mit automatisch öffnender Hauseingangstüre sowie einem Müllmanagementsystem. Abgerundet wird das Ganze noch mit einem großzügigen Sitzplatz im Freien und einer ansprechenden Bepflanzung des gesamten Außenbereichs. Diese Ausstattungsdetails finden sich an vielen unserer Objekte und werden von unseren Mieterinnen und Mietern gerne angenommen.

Wir legen höchsten Wert auf ein frisches und stets aktuelles Marketing. Da wir unsere Wohnungen ausschließlich über das Internet vermarkten ist eine stets aktuelle und ansprechende Homepage für den Erfolg der Genossenschaft wichtig. Unser Familienheimlogo ist mittlerweile als Marke auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt bekannt.

Zum 31.12.2020 hatte die Genossenschaft 614 Wohnungen im Bestand. Für die weiteren genossenschaftlichen Entwicklungen und Prozesse wurde eine interne Vorausschau über mehrere Jahre entwickelt, die Jahr für Jahr fortgeschrieben 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.

Um die wirtschaftlichen Ziele der Genossenschaft zu verfolgen, wird der bestehende Verwaltungsaufwand zur Bewirtschaftung unserer Wohnungen ständig beobachtet, überprüft und optimiert. Bei den Zukunftsplanungen werden schwerpunktmäßig die demographischen Entwicklungen der Gesellschaft berück-

sichtigt, 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 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.

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 Kosten-

sicherheit. 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, Kasernenschließungen etc. die Arbeitslosigkeit dramatisch steigen könnte. Die drohende Altersarmut vieler Mieter beschert uns ein zusätzliches Risiko für Ausfälle bei den Mietzahlungen. Jeder neue Mietbewerber muss einer Schufa-Abfrage zustimmen. Unser Wohnungsbestand wird marktgerecht zur Vermietung angeboten. Bestandsverkäufe wurden vollzogen, um bestehende und zukünftige Verluste und Risiken zu begrenzen.

Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit führen wir jedes Jahr Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unserem Mietwohnungsbestand durch. Bei den Planungen hierzu richten wir mit sensiblen Auswahl Faktoren und hohem 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 2020 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 (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer zukünftigen 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 2021 sind für geplante und ungeplante Instandhaltungen sowie für Mieterwechsel Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 750 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 auf das Jahr 2021 verschoben werden. In Hardheim wird die Fassade eines Wohn- und Geschäftshauses „Wertheimer Straße 1“, welches an einer stark befahrenen Straßenkreuzung liegt, nach 30 Jahren Standzeit umfangreich saniert. Zuvor wurde im Inneren das komplette Treppenhaus mit allen Fluren u.a. auch brandschutztechnisch auf Vordermann gebracht. Die durchgeführten Maßnahmen dienen vornehmlich der Sicherheit der dortigen meist älteren Mieter*innen.

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.

Insbesondere bedankt sich der Vorstand bei dem langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Ekkehard Brand, der mit Erreichen des 75. Lebensjahres am 27. Mai 2021 aus dem Gremium ausgeschieden ist. In der letzten AR-Sitzung unter seiner Leitung wurde Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand zum

Ehrevorsitzenden des Aufsichtsrates auf Lebenszeit

ernannt. Er war seit 1986 Mitglied des Aufsichtsrates und ab 1988 dessen Vorsitzender. Er hat sich in hohem Maße für die Genossenschaft eingesetzt und engagiert. Dafür wurde er vom vbw (Verband der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen) mit der für diese Position höchsten Auszeichnung, der silbernen Verdienstmedaille geehrt (siehe nebenstehendes Foto).

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


Mark Fischer


Markus Günther

Buchen, im Mai 2021

Mitgliederversammlung

Durch die Covid 19 Pandemie konnte die Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung nur mit einem stark eingeschränkten Programm stattfinden. Sobald es die pandemische Lage wieder

zulässt, finden auch die Mitgliederversammlungen und somit auch die Ehrungen wieder im gewohnten Rahmen statt. Die für 2020 und 2021 vorgesehenen Ehrungen werden selbstverständlich nachgeholt.



Ein Blick in die Mitgliederversammlung, die im Corona-Jahr 2020 unter Einhaltung der AHA-Regeln und weiteren Auflagen des Gesetzgebers als Präsenz-Veranstaltung stattfinden durfte.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. In sieben 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.

Von besonderer Bedeutung war die Regelung der Nachfolge für den zum 31.08.2021 aus dem Amt scheidenden langjährigen und außerordentlich verdienstvollen geschäftsführenden Vorstand, Herrn Thomas Jurgovsky. In einer Sondersitzung wählte der Aufsichtsrat am 20.08.2020 den Leiter der Technischen Abteilung der Familienheim Villingen-Schwenningen, Herrn Mark Fischer, zum künftigen geschäftsführenden Vorstand 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 Neubau-, Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen informiert.

Den Jahresabschluss zum 31.12.2020, den Geschäftsbericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden. Leider muss auch in unserem Jubiläumsjahr die Mitgliederversammlung, bedingt durch die Covid 19 Pandemie, unter den gesetzlich vorgegebenen Einschränkungen stattfinden. 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 28.09. - 08.10.2020 die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 vorgenommen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde mit Bericht vom 09.10.2020 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 2020 überaus engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Buchen, im Mai 2021

Ekkehard Brand
Aufsichtsratsvorsitzender



Bei der für den Aufsichtsrat jährlich stattfindenden Informationsfahrt wurde das Gremium auch 2020 über die im Geschäftsjahr durchgeführten Maßnahmen jeweils vor Ort informiert.

Ehrung von Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates auf Lebenszeit



Im Anschluss an die letzte Aufsichtsratssitzung unter seiner Leitung wurde Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand durch Beschluss des AR-Gremiums zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates ernannt. Der stellvertretende AV-Vorsitzende Reiner Link hielt die Laudatio und überreichte die Ehrenurkunde.

Änderungen im Vorstand

Der Vorstand der Familienheim Buchen-Tauber-bischofsheim Baugenossenschaft eG setzt sich im Jubiläumsjahr 2021 wie folgt zusammen: Bürgermeister Markus Günther (links) nebenamtlicher Vorstand, Thomas Jurgovsky (Mitte), geschäftsführender Vorstand und Mark Fischer (rechts), Vorstand.

Zum 31. August 2021 scheidet Herr Jurgovsky aus Altersgründen aus dem Vorstand aus. Ihm folgt ab 1. September 2021 Herr Fischer als neuer geschäftsführender Vorstand.



Das Mitarbeiter-Team



Thomas Jurgovsky (Geschäftsführender Vorstand), Mark Fischer (Bachelor of Engineering, Vorstand), Markus Günther (Nebenamtlicher Vorstand), Dora Hemberger (Leiterin Finanzen, Buchhaltung, Rechnungswesen und Personal), Philipp Trautmann (Leiter Miethaus- und Eigentumsverwaltung), Christoph Helter (Leiter Gebäudemanagement und Technik), Christina Huller (Sekretariat), Anja Schwenke (Buchhaltung, Zahlungsverkehr), Eva Hilbert (Technische Hausverwaltung, Betriebskostenabrechnung, Schadensmeldungen), Helena Hemberger (Miethausverwaltung, in Elternzeit), Ralf Hajek (Vorarbeiter Regiedienst, Maler und Tapezierer), Michael Löffler (Hausmeister), Alexander Gebhardt (Mitarbeiter Regiedienst, Maler und Tapezierer), Patrick Wolf (Mitarbeiter Regiedienst, Maler und Tapezierer), Dennis Salih (Mitarbeiter Regiedienst, Maler und Tapezierer).

Jahresabschluss zum
31. Dezember 2020



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	2020	2020	2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.513,00	6,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.149.279,51		22.878.821,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.973.135,99		4.219.448,49
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.423,03		25.058,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	389.357,00		409.458,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.375,53		165.090,53
6. Anlagen im Bau	1.086.542,72		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	691,00	27.747.804,78	241.209,95
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	454,92	455,43	454,92
Anlagevermögen insgesamt		27.756.773,21	27.939.549,15
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.089.150,31		1.073.539,85
2. Andere Vorräte	36.026,94	1.125.177,25	38.675,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.248,23		9.095,01
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.487,19		387,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	124.051,16	133.786,58	76.210,23
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	726.682,58		641.555,81
2. Bausparguthaben	778.756,08	1.505.438,66	729.328,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.605,20	33.605,20	42.419,50
Bilanzsumme		30.554.780,90	30.550.761,21

Passiva

	2020	2020	2019
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	35.462,75		66.215,88
2. der verbleibenden Mitglieder	615.765,35	651.228,10	605.130,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 32.291,90			
(Vorjahr € 39.214,07)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.545.257,95		1.517.257,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 28.000,00			
(Vorjahr € 29.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.838.543,90	8.383.801,85	6.610.757,41
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 227.786,49			
(Vorjahr € 234.637,66)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	273.940,31		282.018,60
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	255.786,49	18.153,82	263.637,66
Eigenkapital insgesamt		9.053.183,77	8.817.742,23
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	826.461,00		735.594,00
2. Steuerrückstellungen	6.252,04		12.578,24
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	487.543,83		587.543,83
4. Sonstige Rückstellungen	179.971,00	1.500.227,87	256.370,58
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.413.521,22		18.477.787,47
2. Erhaltene Anzahlungen	1.095.374,86		1.124.269,66
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.902,24		9.575,09
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.172,55		485.923,08
5. Sonstige Verbindlichkeiten	32.695,39	19.998.666,26	40.687,03
davon aus Steuern:			
€ 9.536,50			
(Vorjahr € 8.122,48)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.703,00	2.690,00
Bilanzsumme		30.554.780,90	30.550.761,21

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2020	2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.445.502,94		4.363.947,40
b) aus Betreuungstätigkeit	10.211,93		9.301,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>131.510,49</u>	4.587.225,36	130.185,57
2. Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		15.610,46	47.161,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		218.511,94	225.428,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.827.724,22		1.873.852,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.687,60</u>	1.830.411,82	3.607,34
5. Rohergebnis		2.990.935,94	2.898.564,42
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	600.245,12		601.126,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>233.254,70</u>	833.499,82	208.572,94
davon für Altersversorgung: € 102.764,49 (Vorjahr € 77.294,55)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.143.309,54	1.135.270,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		388.481,05	270.420,43
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,50		13,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>8.474,28</u>	8.478,78	8.201,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		280.515,78	322.441,92
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		281,90	8.422,34
13. Ergebnis nach Steuern		353.326,63	360.524,77
14. Sonstige Steuern		79.386,32	78.506,17
15. Jahresüberschuss		273.940,31	282.018,60
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		255.786,49	263.637,66
17. Bilanzgewinn		18.153,82	18.380,94

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 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 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 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 2,34% (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 (1,64%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,34%) ergibt einen Betrag von € 75.755,00 (Vorjahr: € 72.343,00). Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2019 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von € 75.555,00 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 € 1.089.150,31 (Vorjahr € 1.073.539,85) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	52.746,09	50.392,92

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art der Sicherheit
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.413.521,22 (18.477.787,47)	996.850,23 (909.566,08)		
Erhaltene Anzahlungen	1.095.374,86 (1.124.269,66)	1.095.374,86* (1.124.269,66)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.902,24 (9.575,09)	15.902,24 (9.575,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.172,55 (485.923,08)	441.172,55 (485.923,08)				
Sonstige Verbindlichkeiten	32.695,39 (40.687,03)	32.695,39 (40.687,03)				
Gesamtbetrag	19.998.666,26 (20.138.242,33)	2.581.995,27 (2.570.020,94)	4.329.573,04 (3.868.918,70)	13.087.097,95 (13.699.302,69)	18.413.521,22 (18.477.787,47)	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Es ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:	18.896,00 €	19.723,00 €

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verkäufe Anlagevermögen	39.239,12 €	0,00 €
Auflösung von Rückstellungen	36.667,28 €	6.809,96 €
Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung	100.000,00 €	164.635,99 €
Aufwand Hausbewirtschaftung		
Modernisierungen/Instandhaltungen	100.000,00 €	164.635,99 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abbruchkosten	124.655,49 €	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	4	0
Hauswarte	1	0
	<hr/>	<hr/>
	9	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 € 1.358.919,51.

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

aus Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen:	T€ 1.200,00
aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen:	T€ 1.000,00
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€ 75,7

Mitgliederbewegung

Anfang 2020	1.194	Zugang 2020	74
Abgang 2020	72	Ende 2020	1.196

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 10.635,30 erhöht.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 273.940,31 € einen Betrag von 227.786,49 € 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 18.153,82 € 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)	
Fischer, Mark	Wirtschaftsingenieur (B.Eng.)	seit 01.04.2021
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	
Haas, Elmar	Bürgermeister	
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	
Mühling, Hubert	Dipl.-Ing. (FH)	

Buchen/Odenwald, den 20. Mai 2021


Thomas Jurgovsky

Der Vorstand: 
Mark Fischer


Markus Günther

