

GESCHÄFTSBERICHT 2021



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG





FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Hollergasse 15
74722 Buchen

Tel. 06281/5579-0

info@familienheim-buchen.de
www.familienheim-buchen.de

Registergericht: Amtsgericht Mannheim GnR 460039



Impressum:

Herausgeber:

Fotos:

Gestaltung und Druck:

Titelbild:

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG

Fotodesign Martin Hahn, 74722 Buchen

Henn Bauer Medien GmbH, 74838 Limbach

Neubau von 20 barrierefreien Wohnungen,
Eichendorffstraße 17 in Tauberbischofsheim



LIEBE MITGLIEDER UND MIETER, LIEBE GESCHÄFTSPARTNER,

wir freuen uns, Ihnen hiermit unseren Geschäftsbericht 2021 übergeben zu dürfen.

Das vergangene Jahr 2021 war für uns alle ein weiteres Jahr unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Wir befinden uns in ereignisreichen Zeiten mit besonderen Herausforderungen.

Auch innerhalb der Genossenschaft hat sich vieles bewegt: Mit der Verabschiedungsfeier am 26.08.2021 wurden mit dem geschäftsführenden Vorstand Thomas Jurgovsky, dem ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Ekkehard Brand und der Handlungsbevollmächtigten Dora Hemberger drei Personen verabschiedet, die das Gesicht des Unternehmens über mehrere Jahrzehnte prägten.

Coronabedingt verschobene Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen aus 2020 konnten im vergangenen Jahr nachgeholt werden. Auch die Neubaumaßnahme „Eichendorffstraße 17“ in Tauberbischofsheim mit 20 barrierefreien Wohnungen ist voran gegangen, sodass der Neubau zum 01.04.2022, voll vermietet, an unsere neuen Mieter übergeben werden konnte.

Seit einem halben Jahr haben wir Krieg in Europa, die Situationen in allen Lebensbereichen haben sich geändert. Inflationsängste, steigende Zinsen und mit großer Dringlichkeit die Verschärfung der Energiekrise belasten uns alle. Auch diesen Herausforderungen nehmen wir uns an und versuchen vorrausschauend für unsere Mitglieder zu agieren.

Wir sind uns sicher, mit Ihnen allen gemeinsam und mit gegenseitiger Unterstützung auch diese Krise so gut wie möglich zu bewältigen.

Wir freuen uns über Ihr Interesse und wünschen viel Spaß beim Lesen!

Buchen, im August 2022

Mark Fischer
Vorstand

Markus Günther
Vorstand

INHALT

1. Unsere Genossenschaft

Verwaltungsorgane	6
Informationen auf einen Blick	7

2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	9
Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft	11
Hausbewirtschaftung, Investitionen in den Bestand	12
Mietpreisentwicklung, Entwicklung des Wohnungsbestandes	16
Wohnungsnachfrage und Leerstände	18
Fluktuation und Wanderungsbewegung, Mieterlösschmälerungen	18
Die Pflegeheime der Genossenschaft, Photovoltaikanlagen	19
Verwaltung Wohnungseigentum, Mitglieder	19
Verabschiedungen	22
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	24
Risiken, Chancen und Prognosebericht	27
Ausblick und Dank	31

3. Bericht des Aufsichtsrates

4. Jahresabschluss 2021



1. UNSERE GENOSSENSCHAFT





VERWALTUNGSORGANE

Vorstand:

Mark Fischer	Geschäftsführender Vorstand (ab 01.09.2021)
Thomas Jurgovsky	Geschäftsführender Vorstand (bis 31.08.2021)
Markus Günther	Nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat:

Hubert Mühling	Vorsitzender des Aufsichtsrates (ab 27.05.2021)
Ekkehard Brand	Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis 26.05.2021)
Reiner Link	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Heribert Fouquet	Schriftführer
Clemens Haag	
Roland Linsler	
Elmar Haas	
Dora Hemberger	

Ehrevorsitzender des Aufsichtsrates: Ekkehard Brand

INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

Gründung: 04. Dezember 1946

Eingetragen im
Genossenschaftsregister
Mannheim: Register GnR. 46 00 39

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

Geschäftsanteil:	€ 160,-	€ 160,-
	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Mitgliederstand:	1.224	1.196
Bilanzsumme:	€ 32.619.258,99	€ 30.554.780,90
Anlagevermögen:	€ 29.605.248,88	€ 27.756.773,21
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 3.014.010,11	€ 2.798.007,69
Eigenkapital	€ 9.246.827,59	€ 9.053.183,77
Rückstellungen:	€ 1.313.721,83	€ 1.500.227,87
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 22.058.709,57	€ 20.001.369,26
Jahresüberschuss:	€ 179.803,22	€ 273.940,31
Bilanzgewinn:	€ 18.472,88	€ 18.153,82
Eigenkapitalquote	28,35%	29,63%
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.334 WE	4.334 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	614 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	40.924 qm	40.917 qm
Gewerbeflächen	4.358 qm	4.358 qm

2. BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR



BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 2021

ALLGEMEINER TEIL

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

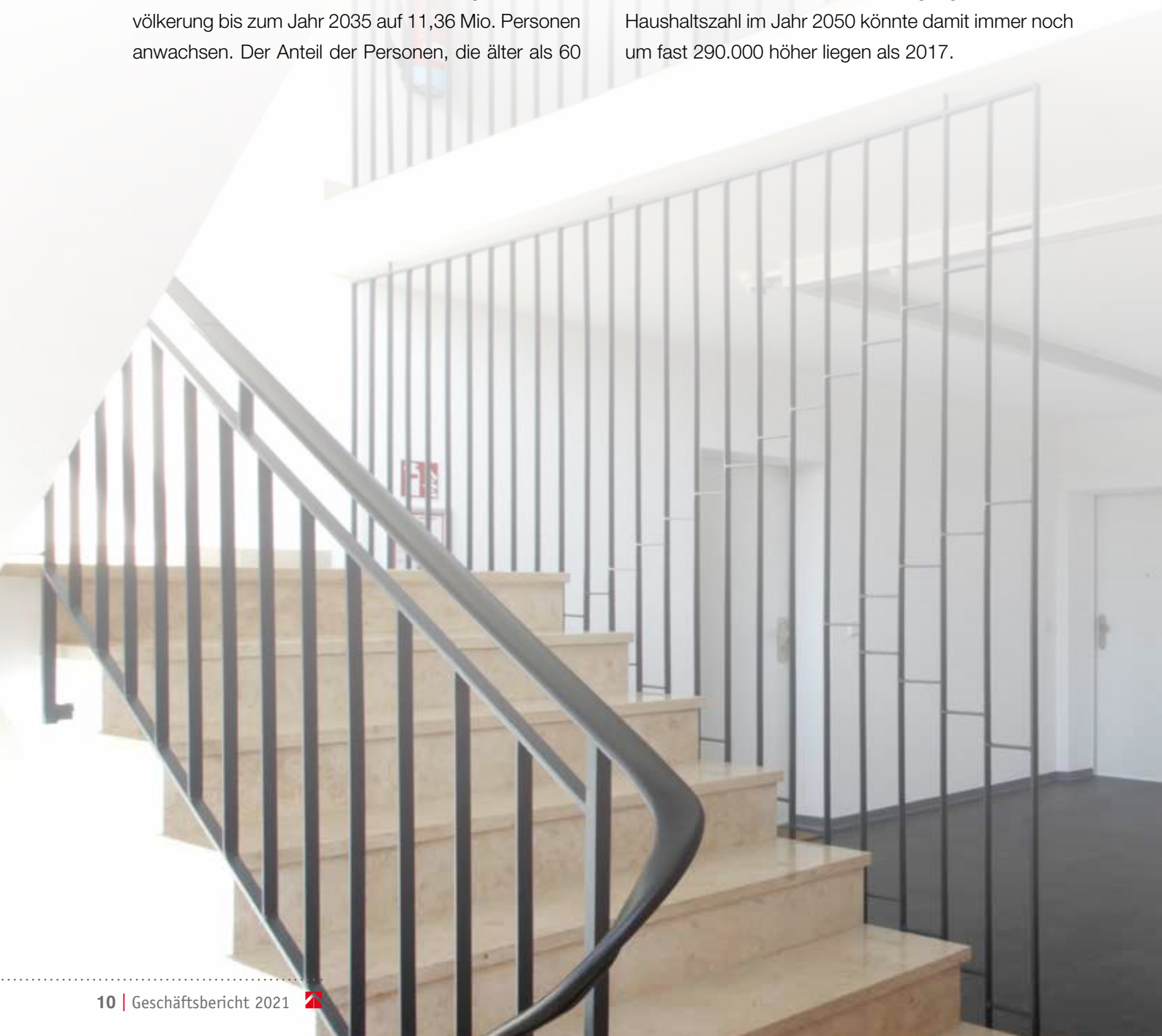
Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfixschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60

Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 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

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir unsere Mieter und Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2021 unserer Genossenschaft ausführlich informieren. Die Genossenschaft in Buchen wurde am 04.12.1946 gegründet. Nur 6 Tage später, am 10. Dezember 1946 gründete man die Genossenschaft „Neue Heimat“ in Tauberbischofsheim. Aufgrund der veränder-

ten 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

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

Satzungsgemäße Aufgabe der Genossenschaft ist es zudem, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu vermitteln, zu veräußern, zu betreiben, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2021 erfüllt. Die Genossenschaft, bzw. der Vorstand hat nach § 34 c der Gewerbeordnung darüber hinaus die Berechtigung als Makler, Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein.

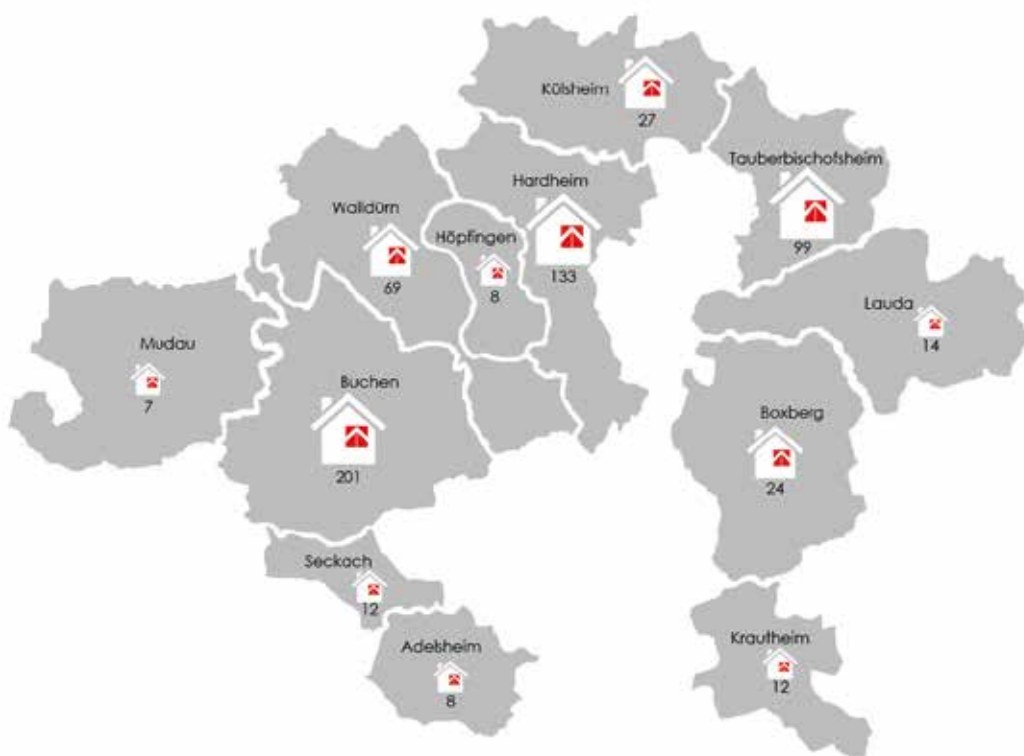


HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Zum Stichtag 31.12.2021 befanden sich 6 Gewerbeeinheiten, 614 Wohnungen, 230 Garagen und 261 Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

Die Wohnungen verteilen sich auf 12 Standorte über 3 Landkreise.

Hier finden Sie eine Übersicht über die Verteilung unserer Wohnungen je Standort zum 31.12.2021.



INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Energetische Sanierung in Hardheim „Schillerstraße 4, 6 und 8“:

Die „Schillerstraße 4,6 und 8“ erscheint in neuem Glanz. Insgesamt wurden 24 Wohnungen in drei Gebäuden energetisch modernisiert. Die gesamte Wohnanlage wurde aufgewertet, sodass der Straßenzug einen attraktiven Charakter bekam.

Im Vordergrund stand die energetische Sanierung nach der aktuellen Energieeinsparverordnung. Bei allen Gebäuden wurde auf die Fassade ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Das Dach wurde erneuert und die obere Geschossdecke gedämmt. Eine neue Heizungsanlage und der entsprechende

hydraulische Abgleich sorgen für optimale Energieeffizienz.

Ein starkes Signal der Nachhaltigkeit – gerade in der aktuellen Zeit.

Bereits auf den ersten Blick fallen die neu angebrachten Balkone sowie die erneuerten Fenster auf. Das Treppenhaus wurde instandgesetzt, dabei eine neue Treppenhausverglasung mit neuer Hauseingangstüre und Briefkastenanlage eingebaut. Weiter wurden sieben neue Garagen und neun Stellplätze errichtet.

Die „Schillerstraße 4“ erhielt neben neuen Entsorgungsleitungen auch neun moderne Bäder.



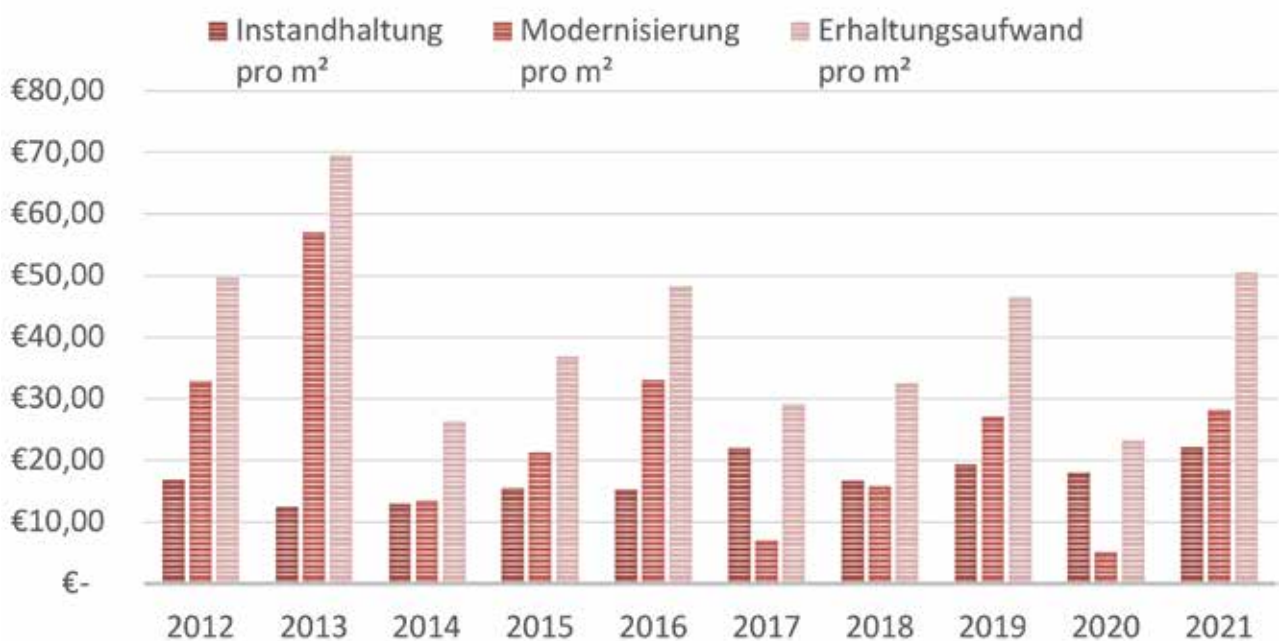


Eine weitere großflächige Maßnahme war die Fortsetzung der Fassadenerneuerung in der „Wertheimer Straße 1“ in Hardheim. Nach über 30 Jahren Standzeit wurde im Wirtschaftsjahr 2021 die vordere Fassade in-

standgesetzt und dabei der Hauszugang einschl. Briefkastenanlage komplett erneuert. Der seitliche Laden erhielt eine gut begehbare Treppe sowie eine Rampe für Rollstuhl- und Rollatoren-Nutzer.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand lag bei rund 2.067.000.€. Die Kosten für Bestands-

erhaltung und Bestandsverbesserung betragen im Geschäftsjahr 2021 je qm Wohnfläche rd. 50,51 €.



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.



MIETPREISENTWICKLUNG

Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2021 für die Wohnungen bei 6,13 €/qm, bei den Pflegeheimen bei 8,83 €/qm und bei den gewerblichen Objekten bei 6,49 €/qm. Die durchschnittliche Miete über den Gesamtbestand beträgt 6,35 €/qm.

Die Mietpreisentwicklung der Genossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren durch qualitative, nachhaltige Bestandsverbesserungen und Ergänzungen durch Neubautätigkeiten stetig erhöht.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Genossenschaft hat sich im Verlauf der vergangenen Jahre von unrentablen Objekten im Streubesitz getrennt. Ergänzt wurde der Wohnungsbestand durch Rückbauten und anschließenden Ersatzbauten auf eigenen Grundstücken.

So auch in der „Eichendorffstraße 17“ in Tauberbischofsheim. Im Vorjahr wurde ein Gebäude mit 9 Wohnungen rückgebaut, um auf dem Grundstück 20 neue Wohnungen zu errichten. Mit dem Neubau des Mehrfamilienwohnhauses in Tauberbischofsheim im KfW 55-Standard sind 20 moderne und barrierefreie 2- und 3-Zimmerwohnungen (56 bis 80 m²) zur Miete entstanden. Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, großen Balkonen/Loggien, barrierefreien Bädern und elektrischen Rollläden ausgestattet. Das Haus verfügt über einen barrierefreien Aufzug bis in den Keller. Zwei Fahrradhäuser, ein Müllmanagementgebäude, Sitzmöglichkeiten im Freien, barrierefreie Zu-

wegungen und eine ansprechende Gartengestaltung runden das neue Wohnangebot ab.

8 Wohnungen werden von der Erzdiözese Freiburg mit einem Mietkostenzuschuss in Höhe von 1,50 €/m² über den Zeitraum von 10 Jahren gefördert.

Bei diesem Angebot sind wir uns sicher, für den Standort Tauberbischofsheim erneut ein äußerst attraktives Wohnangebot anbieten zu können. Alle 20 Wohnungen konnten zum 01.04.2022 an unsere neuen Mieter übergeben werden.

In 2021 verkaufte die Bauherrengemeinschaft (Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG + Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim eG) eine Wohneinheit in der „Konrad-Adenauer-Straße“ in Buchen. Im Zuge einer Umwidmung wurde in der „Wertheimer Straße 1“ in Hardheim ein Gemeinschaftsraum zu einer Wohnung umgebaut.



WOHNUNGSNACHFRAGE UND LEERSTÄNDE

Zum Jahresende 2021 hatte die Genossenschaft 614 Wohnungen im Bestand. Davon standen zum Stichtag 6 Wohnungen leer. Die durchschnittliche Leerstands-

quote, gerechnet nach Leerstandsmonaten für das Jahr 2021 beträgt 1,18 % (Vorjahr 1,63 %).

FLUKTUATION UND WANDERUNGSBEWEGUNG

Im Jahr 2021 gab es 71 Wohnungskündigungen. Dies entspricht einer Fluktuation von ca. 11,5% des Wohnungsbestandes. Im Vergleich zum Vorjahr mit ca. 8,6 % ist die Fluktuationsrate leicht gestiegen. Die Gründe

hierfür sind unterschiedlich und reichen von Erwerb von Eigentum (ca. 20%) über Ortswechsel aus beruflichen Gründen (ca. 14 %) bis hin zum Tod (ca. 14%).

MIETERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2021 betragen 37.095 €. Im Verhältnis zu den Gesamtmieten waren dies 1,08 % (im Vorjahr 1,28 %). Das nach-

folgende Schaubild zeigt die Entwicklung der Erlösschmälerungen über die letzten 10 Jahre.



DIE PFLEGEHEIME DER GENOSSENSCHAFT

Zum 31.12.2021 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 31.12.2021 betreibt die Genossenschaft 21 Photovoltaikanlagen. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 268.302 kWh Solarstrom ins Stromnetz

verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2021 118.563,25 €.

VERWALTUNG WOHNUNGSEIGENTUM

Am 31. Dezember 2021 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 21 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

MITGLIEDER

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31.12.2021 638.775,86 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 683.222,52 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die „rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile“ betragen zum Ende des Geschäftsjahres 24.937,48 €.

Zum 31.12.2021 zählt die Genossenschaft 1.224 Mitglieder mit 4.136 Anteilen.



Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 22. September 2021 unter strengen Coronabeschränkungen in der Stadthalle Buchen stattgefunden. Die für 2020 und 2021 vorgesehenen und aufgrund Corona ausgefallenen Ehrungen werden selbstverständlich nachgeholt.



VERABSCHIEDUNG UNSERES VORSTANDES THOMAS JURGOVSKY, UNSERES EHEM. AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN EKKEHARD BRAND UND UNSERER HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTEN DORA HEMBERGER

Mit der Verabschiedungsfeier vom 26.08.2021 wurden mit dem geschäftsführenden Vorstand Thomas Jurgovsky, dem ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Ekkehard Brand und der Handlungsbevollmächtigten Dora Hemberger drei Personen verabschiedet, die das Gesicht des Unternehmens über mehrere Jahrzehnte prägten.

Herr Hubert Mühling als Aufsichtsratsvorsitzender sagte gleich zu Beginn der Veranstaltung „Nun nehmen wir Abschied von unserer Königin der Zahlen und unserem langjährigen Motor.“ Humorvolle und doch adäquate Worte zur Verabschiedung von verdienstvollen und prägenden Persönlichkeiten der Familienheim Buchen Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG. Die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit wurde von Buchens Beigeordneten Benjamin Laber betont.

Er gab für die Verabschiedeten wie auch der Genossenschaft die besten Wünsche für die Zukunft mit.

Verbandsdirektorin Frau Dr. Iris Beuerle vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart (vbw) fand die treffenden Worte zur Leistung von Herrn Thomas Jurgovsky, er habe der Maxime „Leben. Wohnen. Wohlfühlen.“ ein Gesicht gegeben und durch Investitionen zur rechten Zeit „lebenswerte Umfeldbedingungen“ geschaffen.

Herr Peter Stammer, ehemaliger Vorstand des Siedlungswerks Baden, bezeichnete die Entwicklung der Genossenschaft durch den Einfluss von Herrn Jurgovsky zur „festen Größe“ und als aktiven Baustein des Siedlungswerks Baden.



Herr Ekkehard Brand wurde von Herrn Reiner Link, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, verabschiedet. Nicht nur für seine große Fachkompetenz und seinen Weitblick wurde Herr Brand, der bereits unter anderem mit der silbernen Verdienstmedaille des vbw ausgezeichnet wurde, bereits im Mai 2021 zum Ehrenaufsichtsratsvorsitzenden ernannt.

Herr Brand übernahm die Ehre, Herrn Thomas Jurgovsky und Frau Dora Hemberger zu verabschieden. Der deutliche Imagegewinn der Genossenschaft trage die Handschrift von Herrn Thomas Jurgovsky. Die „Ära Jurgovsky“ habe bleibende Akzente gesetzt. Das gelte auch für Dora Hemberger, die sich mit Ehrlichkeit und Umsicht durch ihre Kompetenz und ihr langjähriges Fachwissen als tragende Säule der Genossenschaft bewiesen hat. Wir bedanken uns bei Herrn Jurgovsky, Herrn Brand und Frau Hemberger als, wie bereits sehr treffend benannt, verdienstvolle und prägende Persönlichkeiten, die das Gesicht der Familienheim Buchen Tauberbischofsheim eG geprägt haben. DANKE!



WIRTSCHAFTLICHE UND FINANZIELLE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2021		31. 12. 2020		Veränderung T€
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	29.604,8	90,7	27.756,3	90,8	1.848,5
Finanzanlage	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.199,9	3,7	1.089,2	3,6	110,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.651,3	5,1	1.505,4	4,9	145,9
Übriges Umlaufvermögen	138,0	0,4	169,8	0,6	-31,8
Rechnungsabgrenzungsposten	24,8	0,1	33,6	0,1	-8,8
Bilanzsumme	32.619,3	100,0	30.554,8	100,0	2.064,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	9.246,8	28,3	9.053,2	29,6	193,6
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	897,6	2,8	826,5	2,7	71,1
Rückstellung für Bauinstandhaltung	317,5	1,0	487,5	1,6	-170,0
Übrige Rückstellungen	98,6	0,3	186,2	0,6	-87,6
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.181,5	61,8	18.413,5	60,3	1.768,0
Erhaltene Anzahlungen	1.128,7	3,5	1.095,4	3,6	33,3
Übrige Verbindlichkeiten	746,0	2,3	489,8	1,6	256,2
Rechnungsabgrenzungsposten	2,6	0,0	2,7	0,0	-0,1
Bilanzsumme	32.619,3	100,0	30.554,8	100,0	2.064,5

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich um 1.848,5 Tsd. € erhöht.

Im Wesentlichen resultiert die Erhöhung des Anlagevermögens aus getätigten Investitionen im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme in Hardheim, „Schillerstr. 4-8“ und dem Neubauvorhaben in Tauberbischofsheim „Eichendorffstr. 17“, das als Zugang in „Anlagen im Bau“ gebucht wurde. Dem gegenüber stehen die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens,

eine Teilwertabschreibung sowie zwei Abgänge aus Verkauf.

Das Umlaufvermögen beträgt insgesamt 2.989,2 Tsd. € und hat sich um 224,8 Tsd. € erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die „flüssigen Mittel“. Sie sind um 145,9 Tsd. € gestiegen. Die unfertigen Leistungen sind um 110,7 Tsd. € gestiegen. Das übrige Umlaufvermögen ist um 31,8 Tsd. € gesunken.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Gesamtvermögen von 32.619,3 Tsd. € (Bilanzsumme) ab.

Das Eigenkapital hat sich um 193,6 Tsd. € auf 9.246,8 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,35 %. Die Summe aller Rückstellungen betragen 1.313,7 Tsd. €. Die Pensionsrückstellungen haben sich um 71,1 Tsd. € erhöht. Bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden 170 Tsd. € ver-

wendet. Die übrigen Rückstellungen haben sich um 87,6 Tsd. € reduziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 20.181,5 Tsd. € und haben sich vorwiegend durch Valutierungen denen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen gegenüberstehen um 1.768,0 Tsd. € erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 33,3 Tsd. € erhöht. Die übrigen Verbindlichkeiten erhöhten sich stichtagsbedingt um 256,2. Tsd. €.

DIE ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr durch gestiegene Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Wohnbauten verringert. Gegenläufig wirkten sich insbesondere höhere Mieterlöse, geringere Zinsaufwendungen sowie die erhöhte Auflösung der Rückstellungen für Bauinstandhaltungen aus.

Die Betreuungstätigkeit beinhaltet die Erträge aus Verwaltungsbetreuung sowie andere aktivierte Eigenleistungen und ist um 14,8 Tsd. € gestiegen. Der Kapitaldienst ist im Wesentlichen unverändert. Die Verwaltungskosten haben sich um 69 Tsd. € erhöht. Die übrige Rechnung beträgt 131,9 Tsd. € und ist durch Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens und der Auflösung von Rückstellungen geprägt. Der Jahresüberschuss beträgt 179,8 Tsd. € und hat sich gegenüber 2020 um 94,1 Tsd. € reduziert. Insgesamt wird die Ertragslage der Genossenschaft als zufriedenstellend beurteilt.

	2021	2020	Veränderungen
Betriebsbereiche	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.063,4	1.131,6	-68,2
Betreuungstätigkeit	25,0	10,2	14,8
Kapitaldienst	-8,6	-10,4	1,8
Summe Deckungsbeiträge	1.079,8	1.131,4	-51,6
Verwaltungsaufwand	-1.031,9	-962,9	-69,0
Betriebsergebnis	47,9	168,5	-120,6
Übrige Rechnung	131,9	105,7	26,2
Jahresergebnis vor Steuer	179,8	274,2	-94,4
Steuern von Einkommen und Ertrag	0,0	-0,3	0,3
Jahresüberschuss	179,8	273,9	-94,1

DIE FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2021 T€	2020 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.570,8	1.378,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.978,0	-1.061,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.503,9	-232,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	96,7	85,1
Finanzmittelfonds zum 01.01	726,7	641,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.	823,4	726,7

Im Finanzmittelfonds wurden keine Bausparguthaben berücksichtigt. Die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet werden.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtsjahr nicht erforderlich.

Ausgewählte betriebliche Vermögens- und Finanzierungskennzahlen:

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + <u>Fremdkapitalzinsen</u>	<u>425.941</u>	1,31	1,81
	Bilanzsumme	32.619.259		
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u>	<u>179.803</u>	1,94	3,03
	Eigenkapital	9.246.828		
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u>	<u>9.246.828</u>	28,35	29,63
	Bilanzsumme	32.619.259		
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u>	<u>29.605.249</u>	90,76	90,84
	Bilanzsumme	32.619.259		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	<u>Langfristiges Fremdkapital</u>	<u>20.181.530</u>	61,87	60,26
	Bilanzsumme	32.619.259		

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft hat sich trotz der andauernden Coronapandemie im Geschäftsjahr 2021 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 Wohnkraft 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 von großem Vorteil 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 Gegensatz zu den Ballungsräumen und großen bundesdeutschen Städten herrscht in unseren ländlichen Räumen nur wenig Wohnungsnot. Die strategischen Vorgaben für den Zustand und die Vermarktung unserer Wohnungen und des jeweiligen Wohnumfeldes über Jahre hinweg, haben zu einer guten Nachfragesituation an unserem Wohnungsangebot 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.

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.

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 April 2022 wurden in Tauberbischofsheim mit einem weiteren Mehrfamilienhaus 20 moderne und barrierefreie Wohnungen fertiggestellt. 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 m² schwer vermietbare Altbau-Wohnfläche durch 1330 m² zukunftsfähige Neubau-Wohnfläche zu ersetzen, ermöglicht der Genossenschaft eine Perspektive für langfristiges Wachsen. Immer vorausgesetzt, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen passen. Aufgrund der bundesweit hohen Nachfrage nach Bauleistungen sind die Baukosten seit Jahren kontinuierlich und überproportional gestiegen. 2015 haben wir einen Neubau noch mit ca. 2.100,- €/m² Wohnfläche abgerechnet. Die daraus resultierend notwendig gewordene Kaltmiete lag bei durchschnittlich 8,08 €/m². 2019 wurde der Neubau in Buchen mit ca. 3.150,- €/m² abgerechnet. Daraus resultierte eine wirtschaftlich notwendige Kaltmiete in Höhe von 8,74 €/m². Ganz aktuell nun mussten wir ein Neubauvorhaben in Buchen mit 34 geplanten Wohnungen verschieben, da die Baukosten seit dem Angriffskrieg in der Ukraine explodieren. Zusätzlich wurden Fördertöpfe der Bundesregierung reduziert und die Zinsen haben sich erhöht. Diese Risiken galt es abzuwägen. Im ländlichen Raum können die daraus resultierenden Miethöhen nicht mehr dauerhaft bezahlt werden.

Viele unserer Wohnquartiere im hiesigen 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 mit bis zu 50 % niedrigerer Heizenergieverbrauch als bei Neubauten gefordert, ziehen viele Mietinteressenten ebenso an, wie die moderne Ausstattung unserer Wohnungen.

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 regionalen Wohnungs- und Immobilienmarkt bekannt.

Zum 31.12.2021 hatte die Genossenschaft 614 Wohnungen im Bestand. Für die weiteren genossenschaftlichen Entwicklungen und Prozesse wurde eine Portfolioanalyse des Bestandes sowie eine interne Vorausschau über mehrere Jahre entwickelt, die Jahr für Jahr fortgeschrieben wird. So sind die zukünftig geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Ersatzneubauten ständig im Fokus und können besser eingetaktet werden. 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 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.

HANDWERKERFEST

Das erste Handwerkerfest der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG hat im Jahr 2021 stattgefunden.

Hierbei haben wir uns bei unseren Geschäftspartnern für die jahrelange, vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit bedankt.



RISIKOMANAGEMENT

Die Genossenschaft hat zur Identifizierung von Risiken ein auf die einzelnen Geschäftsbereiche abgestimmtes Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Controllinginstrumente sind langjährige Wirtschafts- und Finanzpläne sowie die Überwachung und Analysen der Kennzahlen.

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. Unser Augenmerk muss auf den langfristigen Fremdkapitalanteil gerichtet sein, damit eine Überschuldung des Unternehmens nicht eintritt.

Wir arbeiten streng nach Wirtschaftsplan. Planabweichungen, soweit sie überhaupt vorkommen, werden analysiert und entsprechend darauf reagiert. Es finden regelmäßige Besprechungen zur Überprüfung mit den Mitarbeitern statt.

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 wie die Portfolioanalyse und hohem technischem Fachwissen unseren Wohnungsbestand auf die Zukunft aus. Der technische Zustand unserer Immobilien wird ständig überwacht und bewertet.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage wesentlich beeinträchtigen können, waren im Geschäftsjahr nicht erkennbar.

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 in Vergangenheit vollzogen, um bestehende und zukünftige Verluste und Risiken zu begrenzen.

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine bestandsgefährdeten Entwicklungen eingetreten, die Finanzlage ist geordnet.

Für die zukünftige Entwicklung ist eine verlässliche Aussage, aufgrund der derzeitigen weltpolitischen Lage, sehr schwierig.

Explodierende Energie- und Baupreise führen zu Problemen, von denen auch unsere Genossenschaft betroffen sein wird. Wie lange die Pandemie und auch der Krieg anhalten wird, kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Es 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 zu nennen. Darüber hinaus ist durch die Energiekrise mit einem Anstieg von Zahlungsausfällen bei den Mieten durch die Erhöhung der Heizkosten zu rechnen.

Ungeachtet dessen, sind wir auch weiterhin zuversichtlich, entsprechend dem satzungsgemäßen Zweck der Genossenschaft für eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu sorgen.

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 2021 nicht ein-

getreten sind. 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 abgerun-

det 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

Die uns alle berührenden Geschehnisse in der Ukraine und die fatalen, noch nicht absehbaren Folgen für unser Land stellt unser Leben vor neue Herausforderungen. Doch leider sind es daneben dennoch hochbrisante, teils existentielle Themen, die uns alle beschäftigen, belasten und unsere Zukunft ungewiss bestimmen. Nach wie vor dauert die andauernde Corona-Pandemie an, die leider immer noch großen Ein-

fluss auf unseren Alltag nimmt. Die globale Gemeinschaft steht vor existentiellen Herausforderungen wie dem Klima- und Umweltschutz und dem Kampf gegen Armut. Die Inflationsrate befindet sich seit ein paar Monaten auf Rekordniveau. Die drastisch gestiegenen Energiepreise und stockenden Lieferketten – das macht es fast unmöglich, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen.

Krieg, Pandemie, Inflationsängste, steigende Zinsen und stark steigende Baukosten. Für unsere Neuplanungen kam Anfang des Jahres noch die vorübergehende Kürzung der KfW-Förderung hinzu. So mussten und müssen wir durch Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, verbunden mit den zu erwartenden Kostensteigerungen in allen relevanten Bereichen der Baugenossenschaft unsere Planung jeglicher Art neu betrachten und geplante Projekte neu bewerten. Große Dringlichkeit hat das Thema Energie. Die Verknappung fossiler Brennstoffe, die die ohnehin steigenden Energiepreise explodieren lässt. Hier sind wir beim Thema Wohnen. Die Betriebskosten – und hier ganz besonders die Heizkosten – sind bereits 2021 gestiegen.

Um diese für unsere Mieterinnen und Mieter darstellen zu können, wurde im September 2021 ein Drei-Jahres-Vertrag mit den Stadtwerken geschlossen.

Von der Bundesregierung wurde beschlossen, bedürftige Haushalte und alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem einmaligen Energiekostenzuschuss zu unterstützen. Doch bleibt unser aller Auftrag Sparen. Jeder muss seinen Verbrauch überdenken. Was seit langem ein Gebot der Vernunft ist, wird nun zum ökonomischen Zwang.

Unser Leitsatz – „Wir schaffen modernen, bedarfsgerechten und günstigen Wohnraum durch Neubau und Modernisierung. Wir denken und handeln sozial sowie zukunftsorientiert. Wir bieten unseren Mitgliedern ein dauerhaftes und sicheres Zuhause.“ wird durch die vielen Herausforderungen umso wichtiger.

Buchen, im August 2022



Mark Fischer
Vorstand



Markus Günther
Vorstand

Ein Dach über dem Kopf, eine bezahlbare Wohnung als privaten Rückzugsort bietet ein Stück Normalität und Sicherheit in einem von vielfältigen Sorgen belasteten Alltag.

Wir sind weiterhin bestrebt, unseren Mitgliedern entsprechend dem satzungsgemäßen Auftrag eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewähren. Hierfür sind im Jahr 2022 für geplante und ungeplante Instandhaltungen sowie für Mieterwechsel Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 600 Tsd. € veranschlagt. Darin enthalten sind u.a. Instandhaltungsmaßnahmen am Modernisierungsobjekt „Unterer Hainstadter Weg 6“ in Buchen. In Hardheim wird die Fassade auf der Rückseite des Wohn- und Geschäftshauses „Wertheimer Straße 1“, umfangreich saniert.

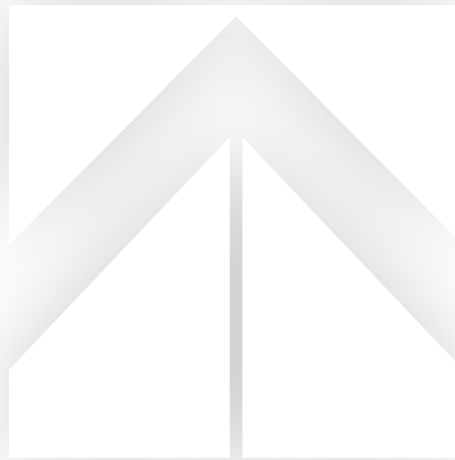
DANK

Der Vorstand bedankt sich an erster Stelle ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr sehr hohes, persönliches Engagement im Geschäftsjahr 2021.

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

Bedanken möchten wir uns auch bei den Mitgliedern und Mietern und unseren Kunden für das Vertrauen, dass sie unserem Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegengebracht haben.

3. BERICHT DES AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Mit dem nachfolgenden Bericht informiert der Aufsichtsrat über seine Beratungs- und Kontrolltätigkeit im Jahr 2021, über die in den Gremien schwerpunktmäßig erörterten Themen, das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung und die Veränderungen im Aufsichtsrat.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge die wirtschaftliche und finanzielle Lage betreffend sowie die strategische Entwicklung der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG informiert.

Der Aufsichtsrat konnte in regelmäßigen Sitzungen die weiterhin stabile Entwicklung der Genossenschaft in dieser turbulenten Zeit mitverfolgen. Der erneut positive Jahresabschluss bestätigt das verantwortungsvolle wirtschaftliche Handeln.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Berichtsjahr vollständig wahrgenommen. Er hat die Tätigkeiten des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Dabei war der Aufsichtsrat in allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft unmittelbar eingebunden. Soweit dies nach Gesetz und Satzung geboten war, wurden nach gründlicher Prüfung die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In sechs ordentlichen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt werden. In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über die wirtschaftliche Lage, bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Strategie des Unternehmens unterrichtet. Zusammen mit dem Vorstand wurde über alle entscheidenden Angelegenheiten beraten.

Auch außerhalb der Sitzungen haben sich der Aufsichtsratsvorsitzende und der geschäftsführende Vorstand über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen regelmäßig ausgetauscht.

Zusammen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG. Hierzu wurde am 28. September 2021 die jährliche Rundfahrt unternommen, bei der sich das Gremium über den Stand der aktuellen Bau-, Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen informieren und auch vor Ort überzeugen konnte.

In der Mitgliederversammlung am 22.09.2021 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Herr Reiner Link, Herr Elmar Haas und Herr Roland Linsler jeweils in Einzelabstimmung, einstimmig für die nächsten drei Jahre wiedergewählt. Frau Dora Hemberger, ehemals Leiterin des Rechnungswesens, der Buchhaltung und der Personalabteilung unserer Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG wurde einstimmig zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates gewählt. Die Gewählten haben die Wahl jeweils angenommen. Im Geschäftsjahr schied satzungsgemäß mit Erreichen des 75. Lebensjahres der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Bürgermeister a.D. Ekkehard Brand, der bereits in der Aufsichtsratssitzung vom 20.05.2021 zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates auf Lebenszeit ernannt wurde, aus.

Herr Brand war seit 1986 Mitglied des Aufsichtsrates und seit 1988 dessen Vorsitzender. Er hat sich in bewundernswertem Maße für die Genossenschaft eingesetzt und engagiert. Dafür wurde er vom vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immo-

lienunternehmen) mit der für diese Position höchsten Auszeichnung, der silbernen Verdienstmedaille geehrt. Der Aufsichtsrat, sowie die gesamte Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG sind Herrn Brand für diese langjährige verdienstvolle Tätigkeit zu großem Dank verpflichtet.

In der konstituierenden Sitzung am 22.09.2021 wurde Herr Hubert Mühling als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Reiner Link als dessen Stellvertreter bestätigt. Das Amt des Schriftführers begleitet weiterhin Herr Heribert Fouquet.

Den Jahresabschluss zum 31.12.2021, den Geschäftsbericht und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden. Die Prüfungsabteilung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen vbw hat vom 30.08.2021 bis 09.09.2021 die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 sowie vom 25.07.2022 bis 28.07.2022 die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 sowie 2021 eingehend befasst. Der jeweilige Prüfungsbericht wurde ausführlich erörtert. In

den Prüfungsergebnissen für die Geschäftsjahre 2020 und 2021, die in der Mitgliederversammlung bekanntgegeben werden, gab es keine Beanstandungen.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie mit der Gewinnverwendung erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und wird der Mitgliederversammlung empfohlen den Vorstand zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Vorständen für ihr großes Engagement und das gute Jahresergebnis. Ein besonderer Dank gilt auch all unseren Geschäftspartnern sowie unseren Mitgliedern für ihre enge Verbundenheit mit unserer Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG und das Vertrauen in unsere Arbeit. Alle Gremienmitglieder freuen sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

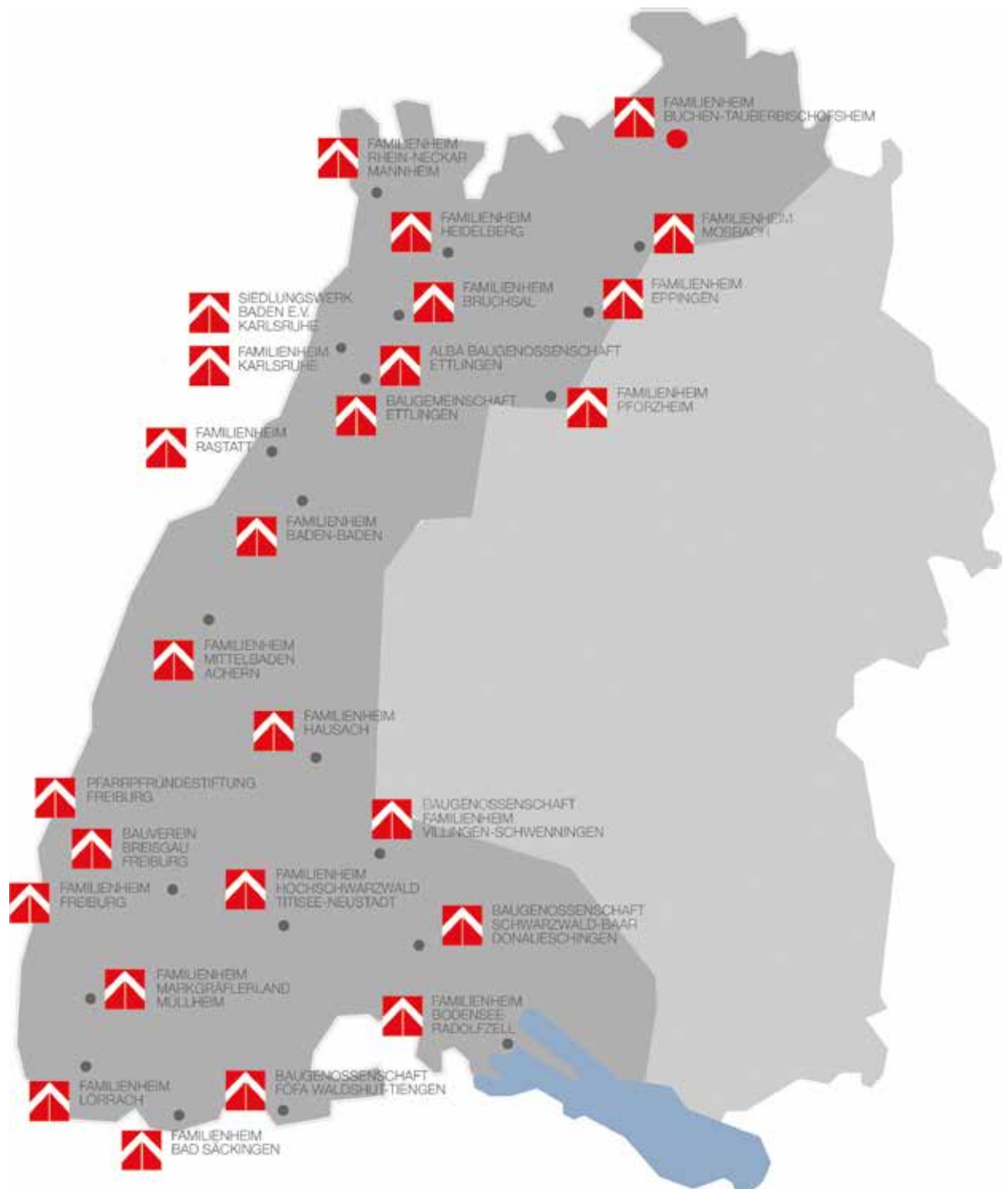


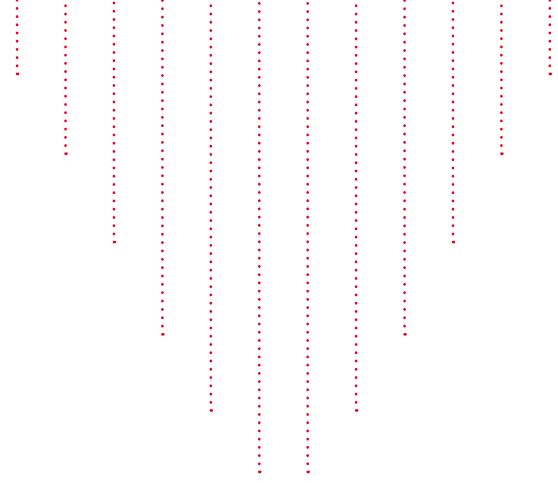
Hubert Mühling, Aufsichtsratsvorsitzender
Buchen, im August 2022



Informationsfahrt: Das Gremium sowie ausgeschiedene Gremiumsmitglieder haben sich 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.

VEREINIGUNG VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN DER ERZDIÖZESE FREIBURG





4. JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktiva

	2021	2021	2020
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.510,00	8.513,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.426.625,51		22.149.279,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.730.704,49		3.973.135,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		23.423,03
4. Technische Anlagen und Maschinen	331.548,00		389.357,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.422,53		125.375,53
6. Anlagen im Bau	2.813.836,87		1.086.542,72
7. Bauvorbereitungskosten	205.140,34	29.599.277,74	691,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	460,63	461,14	454,92
Anlagevermögen insgesamt		29.605.248,88	27.756.773,21
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.199.885,03		1.089.150,31
2. Andere Vorräte	42.109,47	1.241.994,50	36.026,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.493,68		4.248,23
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	507,17		5.487,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	90.916,73	95.917,58	124.051,16
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	823.382,73		726.682,58
2. Bausparguthaben	827.924,40	1.651.307,13	778.756,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.790,90	24.790,90	33.605,20
Bilanzsumme		32.619.258,99	30.554.780,90

Passiva

	2021	2021	2020
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.446,66		35.462,75
2. der verbleibenden Mitglieder	638.775,86	683.222,52	615.765,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	€ 24.937,48		
(Vorjahr € 32.291,90)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.563.257,95		1.545.257,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	€ 18.000,00		
(Vorjahr € 28.000,00)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	6.981.874,24	8.545.132,19	6.838.543,90
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	€ 143.330,34		
(Vorjahr € 227.786,49)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	179.803,22		273.940,31
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	161.330,34	18.472,88	255.786,49
Eigenkapital insgesamt		9.246.827,59	9.053.183,77
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	897.574,00		826.461,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		6.252,04
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	317.543,83		487.543,83
4. Sonstige Rückstellungen	98.604,00	1.313.721,83	179.971,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.181.530,53		18.413.521,22
2. Erhaltene Anzahlungen	1.128.693,86		1.095.374,86
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.564,80		15.902,24
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.835,36		441.172,55
5. Sonstige Verbindlichkeiten	30.468,02	22.056.092,57	32.695,39
davon aus Steuern:			
	€ 6.286,34		
(Vorjahr € 9.536,50)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.617,00	2.703,00
Bilanzsumme		32.619.258,99	30.554.780,90

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	2021	2021	2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.472.435,33		4.445.502,94
b) aus Betreuungstätigkeit	10.561,00		10.211,93
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.501,91	4.605.498,24	131.510,49
2. Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		110.734,72	15.610,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		14.438,70	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		324.914,08	218.511,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.104.836,85		1.827.724,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.110,19	2.119.947,04	2.687,60
6. Rohergebnis		2.935.638,70	2.990.935,94
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	695.216,11		600.245,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	233.711,86	928.927,97	233.254,70
davon für Altersversorgung: € 92.022,80 (Vorjahr € 102.764,49)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.230.302,52	1.143.309,54
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		276.101,34	388.481,05
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,25		4,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.763,80	8.776,05	8.474,28
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		246.137,81	280.515,78
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,70	281,90
14. Ergebnis nach Steuern		262.944,41	353.326,63
15. Sonstige Steuern		83.141,19	79.386,32
16. Jahresüberschuss		179.803,22	273.940,31
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		161.330,34	255.786,49
18. Bilanzgewinn		18.472,88	18.153,82

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG mit Sitz in Buchen eingetragenen 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 Restnutzungsdauerunter Methode 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. Bei den Grundstücken mit Wohnbauten wurde im Geschäftsjahr eine außerplanmäßig Abschreibung wegen des geplanten Gebäudeabbruchs in Höhe von € 77.658,00 vorgenommen.

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 1,87% (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 (1,35%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87%) ergibt einen Betrag von € 57.075,00 (Vorjahr: € 75.755,00). Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2021 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von € 57.075,00 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 € 1.199.885,03 (Vorjahr € 1.089.150,31) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	61.315,62	52.746,09

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.181.530,53 (18.413.521,22)	1.024.899,94 (996.850,23)	4.499.062,14 (4.329.573,04)	14.657.568,45 (13.087.097,95)	20.181.530,53 (18.413.521,22)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.128.693,86 (1.095.374,86)	1.128.693,86* (1.095.374,86))))	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.564,80 (15.902,24)	11.564,80 (15.902,24))))	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.835,36 (441.172,55)	703.835,36 (441.172,55))))	
Sonstige Verbindlichkeiten	30.468,02 (32.695,39)	30.468,02 (32.695,39))))	
Gesamtbetrag	22.056.092,57 (19.998.666,26)	2.899.461,98 (2.581.995,27)	4.499.062,14 (4.329.573,04)	14.657.568,45 (13.087.097,95)	20.181.530,53 (18.413.521,22)	

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

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:	Geschäftsjahr	Vorjahr
	16.476,00 €	18.896,00 €

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verkäufe Anlagevermögen	77.507,47 €	39.239,12 €
Auflösung von Rückstellungen	20.842,22 €	36.667,28 €
Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung	170.000,00 €	100.000,00 €
Aufwand Hausbewirtschaftung		
Modernisierungen/Instandhaltungen	170.000,00 €	100.000,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abbruchkosten	0,00 €	124.655,49 €

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hauswarte	1	0
	<hr/>	<hr/>
	9	1

Außerdem bestand durchschnittlich ein Ausbildungsverhältnis.

Unser Unternehmen ist an zwei Bauherrengemeinschaften als jeweils unbeschränkt haftender Gesellschafter zu je 50% beteiligt. Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten von insgesamt € 1.257.687,76.

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€ 950,00
aus Neubauvorhaben im Anlagevermögen:	T€ 1.225,00
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€ 57,0

MITGLIEDERBEWEGUNG

Anfang	2021	1.196
Zugang	2021	107
Abgang	2021	79
Ende	2021	1.224

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 23.010,51 erhöht.

GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 179.803,22 € einen Betrag von 143.330,34 € 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 18.472,88 € 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:

Fischer, Mark	Wirtschaftsingenieur (B.Eng.)	seit 01.04.2021
Günther, Markus	Bürgermeister	
Jurgovsky, Thomas	Immobilien-Ökonom (GdW)	bis 31.08.2021

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Mühling, Hubert	Dipl.-Ing. (FH)	(Aufsichtsratsvors. seit 27.05.2021)
Link, Reiner	Bankdirektor i. R.	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Brand, Ekkehard	Bürgermeister a. D.	Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsrat bis 26.05.2021
Fouquet, Heribert	Bürgermeister a. D.	
Haag, Clemens	Betriebswirt	
Haas, Elmar	Bürgermeister a. D.	
Hemberger, Dora	Bilanzbuchhalterin i. R.	seit 22.09.2021
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	

Buchen/Odenwald, den 25. Mai 2022

Der Vorstand:

Mark Fischer

Markus Günther



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG



Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG · Hollergasse 15 · 74722 Buchen

Tel. 06281/5579-0

E-Mail: info@familienheim-buchen.de · www.familienheim-buchen.de

Seit dieser Ausgabe erscheint unser Geschäftsbericht auf Umweltpapier
aus 100 % Recyclingfasern aus nachhaltiger Waldwirtschaft.