

FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht 2022



*Leben.
Wohnen.
Wohlfühlen.*



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



Anmerkung: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechterspezifische Schreibweise. Der im Text verwendete maskuline Begriff gilt grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Impressum:

Herausgeber: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG

Fotos: Fotodesign Martin Hahn, 74722 Buchen sowie eigene Fotos

Gestaltung und Druck: Henn Bauer Medien GmbH, 74838 Limbach

Titelbild: Geschäftsstelle



Liebe Mitglieder
und Mieter,
liebe Geschäftspartner,

wir freuen uns, Ihnen hiermit unseren Geschäftsbericht 2022 zu überreichen.

Nach den Pandemie Jahren herrscht nun seit über 16 Monaten Krieg in Europa. Die Auswirkungen in allen Lebensbereichen sind deutlich zu spüren und stellen uns erneut vor größte Herausforderungen. Das Ende der Öl- und Gaslieferung aus Russland führte zu einer Energiekrise, im internationalen Handel verschärften sich die Lieferengpässe von Rohstoffen. Die hohe Inflationsrate Ende 2022, teilweise im zweistelligen Bereich, beruhigt sich nur langsam.

Diese allgemein schlechteren Rahmenbedingungen haben auch die Situation in der Baubranche dramatisch verschärft. Die Baupreise sind stark gestiegen, was uns nicht nur im Neubausektor, sondern auch auf dem Weg zur Klimaneutralität unseres Bestandes derzeit sehr fordert.

Dennoch hat sich die positive Entwicklung unserer Baugenossenschaft im Jahr 2022 fortgesetzt. Im Hinblick auf die Geschäftsergebnisse sind wir zufrieden. Im Bestand wurde mit dem „Unterer Hainstadter Weg 6“ in Buchen ein weiteres 6 Fam.-Haus zukunftsfähig modernisiert. Durch den Bezug unseres Neubaus in Tauberbischofsheim mit 20 Wohnungen konnten wir unser Wohnungsportfolio erweitern.

Auch in den kommenden Jahren werden wir vorrausschauend für unsere Mitglieder agieren. Wir sind uns sicher, mit Ihnen gemeinsam und mit gegenseitiger Unterstützung diese Herausforderungen gut zu bewältigen und gestärkt heraus zu gehen.

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

Buchen, im August 2023

Mark Fischer
Vorstand

Markus Günther
Vorstand

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Inhalt

1. Unsere Genossenschaft

Verwaltungsorgane	6
Informationen auf einen Blick	7

2. Bericht des Vorstandes

über das Geschäftsjahr

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8
Tätigkeiten unserer Baugenossenschaft	11
Hausbewirtschaftung, Investitionen in den Bestand	12
Modernisierung „Unterer Hainstadter Weg 6“, Buchen, Erfahrungen der Mieter	13
Mietpreisentwicklung, Entwicklung des Wohnungsbestandes	18
Wohnungsnachfrage und Leerstände	19
Fluktuation und Wanderungsbewegung, Mieterlösschmälerungen	19
Mitglieder, Die Pflegeheime der Genossenschaft, Photovoltaikanlagen	20
Verwaltung Wohnungseigentum	20
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	21
Risiken, Chancen und Prognosebericht	24
Ausblick und Dank	27

3. Bericht des Aufsichtsrates

4. Jahresabschluss 2022

Unsere Genossenschaft





Verwaltungsorgane

Vorstand:

Mark Fischer
Markus Günther

Geschäftsführender Vorstand
Nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat:

Hubert Mühling
Reiner Link

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Heribert Fouquet
Clemens Haag
Roland Linsler
Elmar Haas
Dora Hemberger

Schriftführer

Ehrenvorsitzender 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. 2022	31. 12. 2021
Mitgliederstand:	1.212	1.224
Bilanzsumme:	€ 33.578.197,30	€ 32.619.258,99
Anlagevermögen:	€ 30.466.495,15	€ 29.605.248,88
Umlaufvermögen und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 3.111.702,15	€ 3.014.010,11
Eigenkapital	€ 9.731.398,13	€ 9.246.827,59
Rückstellungen:	€ 1.263.086,83	€ 1.313.721,83
Verbindlichkeiten und Rechnungs- Abgrenzungsposten:	€ 22.583.712,34	€ 22.058.709,57
Jahresüberschuss:	€ 509.629,87	€ 179.803,22
Bilanzgewinn:	€ 19.163,23	€ 18.472,88
Eigenkapitalquote	28,98%	28,35%
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.354 WE	4.334 WE
davon Wohnungen im eigenen Bestand:	634 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	42.259 qm	40.924 qm
Gewerbeflächen	4.358 qm	4.358 qm



Bericht des Vorstandes



Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr

Im Folgenden möchten wir Sie über die Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft und Baubranche im Jahr 2022 informieren und einen Überblick über deren Auswirkungen auf unsere Baugenossenschaft geben.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 2022

ALLGEMEINER TEIL

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas).

Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vor-

genommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte

auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württembergs lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Voraussrechnung 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 2022 unserer Genossenschaft ausführlich informieren. Die Genossenschaft in Buchen wurde am 04.12.1946 gegründet. Nur sechs Tage später gründete man die Genossenschaft „Neue Heimat“ in Tauberbischofsheim. Aufgrund der veränderten Situation auf dem

Gebiet des Wohnungsbaues und der Wohnungswirtschaft fusionierten die ehemals selbstständige „Neue Heimat“ Buchen und die nach einer Diözesanregelung umbenannte „Familienheim“ Tauberbischofsheim am 10. Juni 1977 zu einer Genossenschaft. Seit 21. November 1987 firmiert die Genossenschaft nach § 1 der Satzung unter dem Namen „Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG“ mit Sitz in Buchen.

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 betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2022 erfüllt. Die Genossenschaft, bzw. der Vorstand hat nach § 34 c der Gewerbeordnung darüber hinaus die Berechtigung als Makler, Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein.

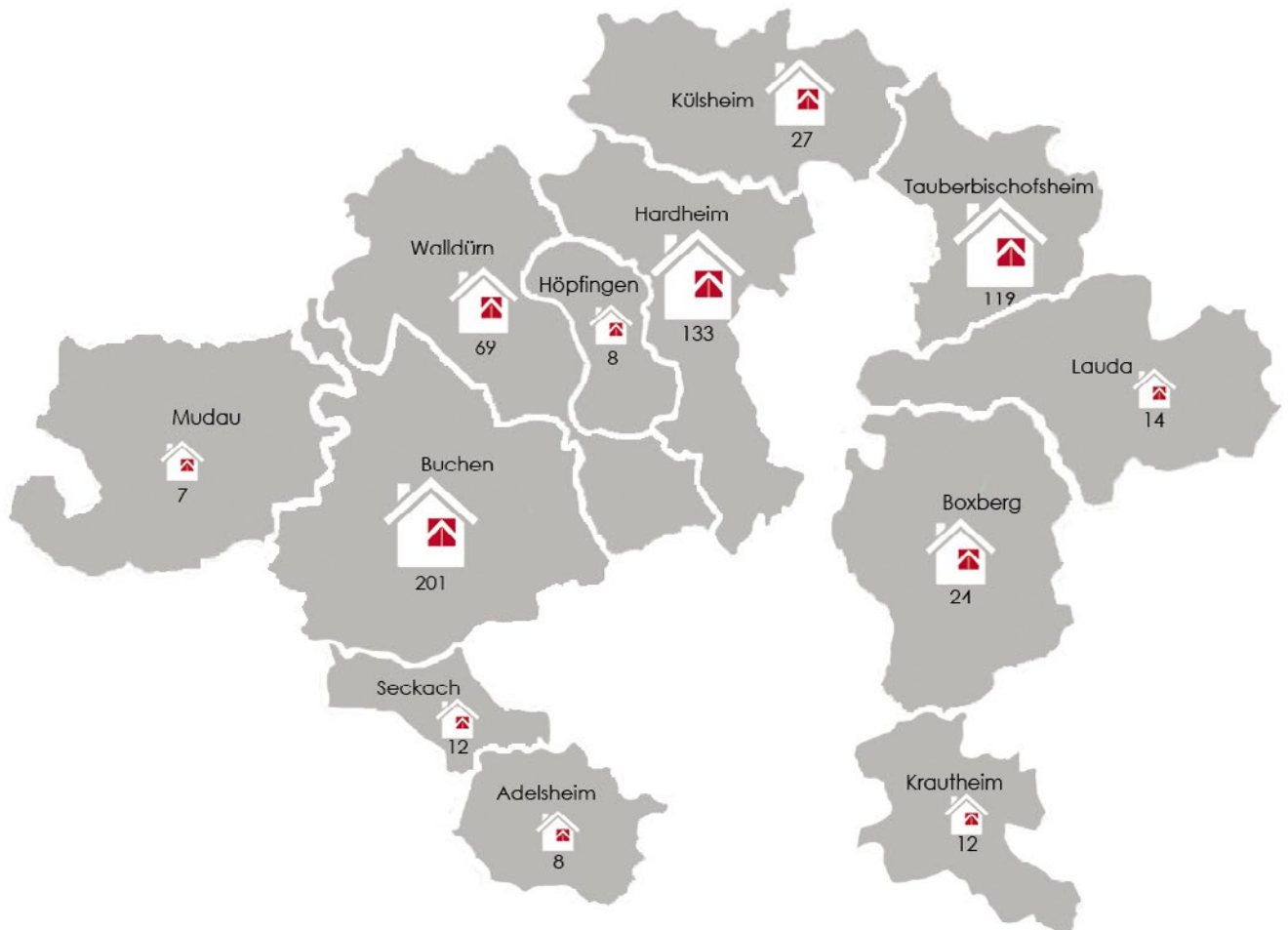


HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Zum Stichtag 31.12.2022 befanden sich 6 Gewerbeeinheiten, 634 Wohnungen, 237 Garagen und 274 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 31.12.2022.



INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Energetische Sanierung in Buchen „Unterer Hainstadter Weg 6, 8, 10“:

Der erste Bauabschnitt „Unterer Hainstadter Weg 6“ erscheint in neuem Glanz. Insgesamt wurden im Jahr 2022 sechs Wohnungen im KfW 85-Standard modernisiert. Im Jahr 2023 begann der zweite Bauabschnitt mit den Häusern „Unterer Hainstadter Weg 8 und 10“. Die gesamte Wohnanlage mit 18 Wohnungen wird sehr aufgewertet, sodass die drei Gebäude einen attraktiven und modernen Charakter bekommen.

Im Vordergrund der Überlegungen stand die Reduktion des CO₂-Ausstoßes nach der aktuellen Energieeinsparverordnung. Bei allen Gebäuden wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die oberste Geschossdecke wurde gedämmt.

Eine neue Heizungsanlage mit Pellets und Spitzenlast Gas und der entsprechende hydraulische Abgleich sorgen für eine optimale Energieeffizienz. Ein starkes Signal der Nachhaltigkeit – gerade in der aktuellen schwierigen Zeit.

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

In den Gebäuden „Unterer Hainstadter Weg 6, 8, 10“ wurden in diesem Zuge noch die restlichen zwölf Bäder erneuert.

**MODERNISIERUNG
UNTERER HAINSTADTER WEG 6, BUCHEN**



Die Modernisierung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit erfahrenen Architekten und bewährten, regionalen Handwerkern. Der Prozess wurde sorgfältig geplant und durchgeführt. Um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen, wurde die Bauleitung durch das Familienheim und dem Architekturbüro „bauwerk 4“ aus Bad Mergentheim durchgeführt. Die Mieter wurden

frühzeitig über die geplanten Maßnahmen informiert. Während der verschiedenen Projektphasen der Modernisierung haben wir die Mieter des „Unteren Hainstadter Weg 6“ aktiv mit einbezogen und die Sicht aus dem Blick des Mieters berücksichtigt. In persönlichen Gesprächen äußerten sie ihre Bedenken, Erwartungen und Anregungen.

ERFAHRUNGEN DER MIETER:

Die meisten Mieter äußerten anfangs einige Bedenken hinsichtlich der Modernisierung, insbesondere hinsichtlich des damit verbundenen Lärms und Schmutz sowie die zeitweilige Einschränkung im Alltag. Doch mit der Zeit entwickelte sich ein allgemeines Verständnis für die Notwendigkeit der Maßnahmen und die langfristigen Vorteile, die sich daraus ergeben würden. Viele Mieter waren positiv überrascht von den Fortschritten vor Ort und spürten bereits während der

Bauphase Erleichterungen. Insbesondere die neuen Zugänge und die modernen Badezimmer wurden als deutliche Verbesserungen hervorgehoben.

Aktuell haben wir nach dem Abschluss der Maßnahme, in einem offenen und konstruktiven Dialog, mit Unterstützung durch Herrn Adrian Brosch, Reporter der RNZ bei zweien unserer Mieter nachgefragt:

Besuch bei Frau Tamara Rode

„Kommen Sie nur herein!“: Tamara Rode freut sich über jeden Besuch, so auch an diesem sonnig-warmen Dienstag im August. Die 81-Jährige wohnt seit 1993 im Mehrfamilienhaus „Unterer Hainstadter Weg 6“ - zunächst mit ihrer Mutter, inzwischen seit vielen Jahren allein. Das bedeutet nicht, dass sie sich einsam fühlt. Ganz im Gegenteil: „Ich habe hier nette Nachbarn, die sehr freundlich zu mir sind und immer gute Stimmung machen. Man

hilft sich gegenseitig und wechselt stets ein paar Worte miteinander – das ist toll!“, bemerkt sie lachend.

Den Besuch genießt sie sichtlich: So führt sie geschäftsführenden Vorstand

Mark Fischer, Sekretärin Christina Huller

und RNZ-Reporter Adrian Brosch durch die ganze Wohnung. In ihrem gemütlichen Wohnzimmer sind viele Erinnerungen an die Familie und das Heimatland Kasachstan zu sehen, in dem Tamara Rode als Deutschstämmige aufwuchs und als Physiotherapeutin gearbeitet hatte – man fühlt sich wohl. Das liegt sicher auch an der herzlichen Art Tamara Rodes: „Nehmen Sie Platz!“, ruft sie und verschwindet für den Hauch einer Minute in einem Nebenzimmer. Als sie wieder kommt, hat sie einen Karton in der Hand: „Bitte bedienen Sie sich!“, sagt sie lachend und hebt den Deckel. Der Karton ist gefüllt mit handgestrickten Socken und Hausschuhen: „Stricken ist mein Hobby!“, erklärt Tamara Rode und setzt sich auf ihr Sofa. Dort strickt sie gern, während bunte Bilder über die „Flimmerkiste“ huschen und sie den Ausblick über den großen Balkon genießt. In den nächsten Tagen wird sie das mit feinem Obst und wohlschmeckenden Fruchtsäften aus der Region tun können: Mark Fischer und Christina Huller kommen nämlich nicht ohne Aufmerksamkeit. Sie überbringen Tamara Rode einen Geschenkkorb, den sie zunächst nicht annehmen möchte, dann aber doch mit gewissem Stolz in die Küche trägt.

Als sie auf die Modernisierung des Mehrfamilienhauses angesprochen wird, spart Tamara Rode nicht mit Lob:



„Meine Wohnung gefällt mir gut. Sie war schon vorher schön, aber neue Fenster, eine neue Eingangstür, der vergrößerte Balkon am Wohnzimmer und die ansprechende Außenanlage machen die Wohnung und das Umfeld noch angenehmer für mich. Die Handwerker waren zuvorkommend und sauber – ich bekam sogar Kopfhörer, weil ich meine Wohnung nicht verlassen wollte. Außerdem wurde mir jeder Schritt angekündigt – ich wusste immer, was wann gemacht wird und wer wann zu mir kommt. Überhaupt ist die Familienheim-Baugenossenschaft Buchen-Tauberbischofsheim eG immer erreichbar. Das erleichtert vieles – ich fühle mich gut aufgehoben!“, führt sie aus. Getrübt werde das Wohnglück durch den Entfall der Abstellkammer und des zweiten, kleinen Balkons in Richtung Hainsterbach. Beide Elemente waren im Zuge der Sanierung entfallen, weil im Gegenzug der Hauptbalkon zur Westseite und das Badezimmer vergrößert worden waren. „Der Abstellraum war sehr praktisch und fehlt mir schon ein wenig“, räumt sie ein. Der zweite Balkon war während der Modernisierungsarbeiten abgebaut

und durch ein großes Fenster ersetzt worden:

„Gern bin ich dort gesessen und habe Kreuzworträtsel gelöst oder gestrickt“, bedauert sie. Unterm Strich aber sei sie weiterhin eine zufriedene Mieterin, zumal auch das Wohnumfeld ihren Geschmack trifft: „Die Straße ist ruhig, das Kaufland ist leicht erreichbar und selbst in den Nachbarhäusern sind die Menschen sehr freundlich“, erklärt die 81-Jährige, „wissen Sie, ich wohne einfach gern in Buchen!“



Besuch bei Frau Alexandra Steichler

Wenige Meter über Tamara Rode wohnt Alexandra Steichler. Beide Mieterinnen kennen sich: „Ich höre gern Musik – auch mal etwas lauter“, erklärt die 54-jährige Kinderpflegefachkraft im U3-Bereich lachend, „und Tamara hört gerne zu. Anders als andere sagt sie mir immer, ich dürfe ruhig noch lauter drehen!“ Alexandra Steichler wohnt lediglich ein Zehntel so lange wie ihre Nachbarin im Unteren Hainstadter Weg 6: „Eingezogen bin ich im Juli 2020. Damals suchte ich eine neue Wohnung und kam über Freunde auf das Angebot der Familienheim-Baugenossenschaft Buchen-Tauberbischofsheim eG“, blickt sie zurück. Eine Wahl, die sie nie bereut habe – an ihrem geräumigen Domizil im zweiten Obergeschoss gefallen ihr insbesondere die Raumaufteilung und die großen Fenster. „Sehr schade“ sei lediglich der Wegfall des zweiten Balkons:

„Durch die beiden Balkone konnte ich mit der Sonne wandern!“, schildert sie.

Auch hier ist die Atmosphäre als entspannt zu bezeichnen: Man sitzt im Esszimmer, das wie die ganze Wohnung liebevoll und geschmackssicher zusammengestellt ist. Bei Sonnenschein und einem kühlen Glas Mineralwasser mit Zitrone betont Alexandra Steichler, das genossenschaftliche Wohnen als „sehr komfortabel“ anzusehen. „Die Familienheim-Baugenossenschaft tut alles, um den Mietern einen angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen. Auch wenn man anruft und etwas bemängelt, stößt man nicht auf taube Ohren – ganz im Gegenteil. Zeitnah kommt jemand und schafft Abhilfe!“, bemerkt sie und spricht von „schnellem und kompetentem Mieterservice“ - Ansprechpartner seien durchweg leicht zu erreichen und stets freundlich. Ebenso zügig sei der Informationsfluss hinsichtlich der Modernisierung gewesen:



„Manchmal erfolgten die Ankündigungen zwar sehr kurzfristig, aber man wurde immer auf dem Laufenden gehalten – ganz egal ob per Brief, Mail oder Aushang“, erklärt Alexandra Steichler. Grundsätzlich sei sie „sehr zufrieden“ mit ihrer sanierten Wohnung: „Neue Fenster, die neue Eingangstür, elektrische Rollläden und das vergrößerte Bad sind schon echt toll“, lässt sie wissen. Am Bad gefalle ihr vor allem, dass die Badewanne sich nun nicht mehr vor dem Fenster befindet – andererseits hätte ihr eine Dusche besser gefallen. „Die Leute werden immer älter und haben es eines Tages schwerer, in die Wanne zu gelangen“, bemerkt sie. Angeregt durch die Fragenstellung kommt die Mieterin auf Punkte zu sprechen, die vielleicht nicht sofort auffallen: Sie lobt die gute Dämmung, durch die sich ihr Energieverbrauch verringert habe. „Ich bekam mehr Geld raus als zuvor“, freut sich Alexandra Steichler.

Dank des engen Austauschs mit den Mietern und der Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse während der Modernisierung wurden viele wertvolle Erkenntnisse gewonnen. Diese Erfahrungen werden uns bei zukünftigen Modernisierungsprojekten helfen, den Prozess noch zielgerichteter -aus dem Blick des Mieters- zu gestalten.

Insgesamt war die Modernisierung des 6-Familienhauses „Unterer Hainstadter Weg 6“ in Buchen ein Erfolg aus Sicht der Mieter und unserer Genossenschaft. Die positiven Rückmeldungen der Bewohner bestärken

Auch in Sachen Abfallentsorgung habe die Modernisierung einen Vorteil bewirkt: „Der wettergeschützte Anbau für die Mülltonnen ist eindeutig besser als lose vor dem Haus ‚parkende‘ Müllbehälter“, schildert sie. Zusammenfassend freue sie sich über ihre Wohnung und beurteilt auch ihre Lebensqualität in Buchen als sehr hoch: „Es gibt viele Events und gute Gastronomie, vieles ist fußläufig erreichbar und die Fastnacht ist auch immer wieder schön! Buchen hat alles und bietet alles, ohne unübersichtlich zu sein!“

Nun aber ist es an der Zeit zu gehen – die Berichte sind aufzusetzen. Alexandra Steichler führt ihren Besuch noch durch die Wohnung, ehe sie ein Geschenk bekommt: Christina Huller überreicht ihr einen gut gefüllten Präsentkorb – zum Dank für das nette Gespräch.

(Interviews geführt: Adrian Brosch, 2023)

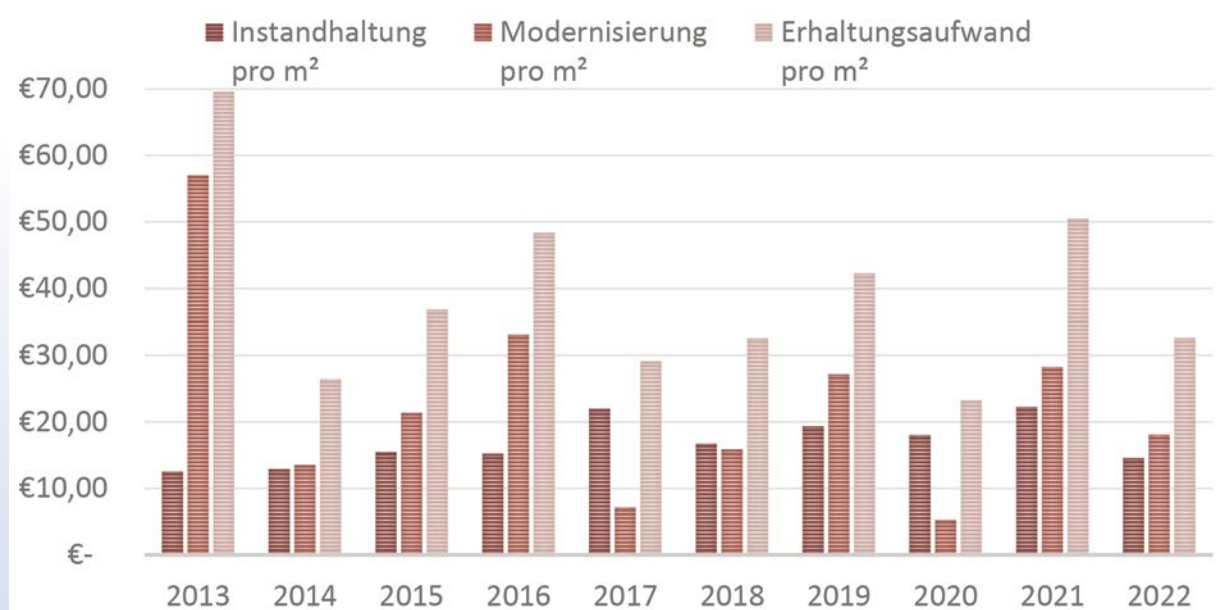
uns in unserem Bestreben, weiterhin sozialverträgliche Immobilienprojekte zu realisieren. Unser Engagement für die Zufriedenheit unserer Mieter und den Schutz der Umwelt bleibt unverändert, und wir freuen uns darauf, auch in Zukunft unseren Beitrag zur Verbesserung des Wohnraums zu leisten.



Der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand lag bei rund 1.378.000 €. Die Kosten für Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung betragen im Geschäftsjahr 2022 je qm Wohnfläche rd. 32,61 €.

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.

In Walldürn in der „Kantstraße 3 und 5“ wurde das beschädigte Wärmedämmverbundsystem jeweils saniert und die Außenfassade erneuert. In Hardheim, „Am Bühl 4 und 6“ wurden die Speicher gedämmt. Weiter wurden mehrere Treppenhäuser wie in Tauberbischofsheim in der „Eichendorffstraße 23 und 27“ gestrichen. Diese Arbeiten wurden alle von unserem Regiedienst ausgeführt.



MIETPREISENTWICKLUNG

Der durchschnittliche Mietpreis unserer Genossenschaftswohnungen lag zum Stichtag 31.12.2022 für die Wohnungen bei 6,33 €/qm. Die durchschnittliche Sollmiete pro qm über den Gesamtbestand beträgt 6,46 €.

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 Jahr 2021 wurde ein Gebäude mit 9 Wohnungen rückgebaut, um auf dem Grundstück 20 neue Wohnungen zu errichten. Mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses 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 Zugewegungen und eine ansprechende Gartengestaltung runden das neue Wohnangebot ab.

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

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.

Ab September 2023 wird das Neubauvorhaben mit 14 Wohneinheiten in der Bgm.-Vinzenz-Kieser Str. 15 in Buchen begonnen werden. Hierfür wird derzeit ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten rückgebaut.



WOHNUNGSNACHFRAGE UND LEERSTÄNDE

Zum Jahresende 2022 hatte die Genossenschaft 634 Wohnungen im Bestand. Davon standen zum Stichtag 2 Wohnungen leer. Die durchschnittliche Leerstands-

quote, gerechnet nach Leerstandsmonaten für das Jahr 2022 beträgt 1,22 % (Vorjahr 1,18 %).

FLUKTUATION UND WANDERUNGSBEWEGUNG

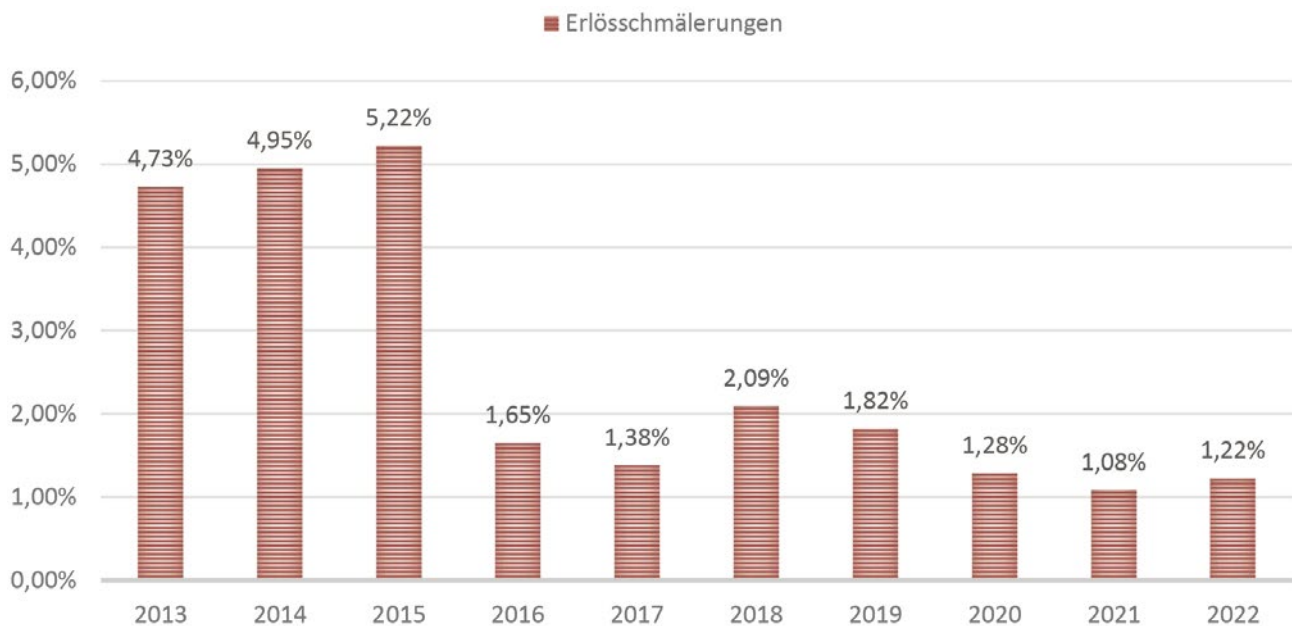
Im Jahr 2022 gab es 64 Wohnungskündigungen. Dies entspricht einer Fluktuation von ca. 10,4% des Wohnungsbestandes. Im Vergleich zum Vorjahr mit ca. 11,5 % ist die Fluktuationsrate leicht gefallen.

Die Gründe hierfür sind unterschiedlich und reichen von Erwerb von Eigentum (ca. 22%) über Ortswechsel aus beruflichen Gründen (ca. 16 %) bis zur Umsetzung im Bestand aufgrund Abbruchs (ca. 16%).

MIETERLÖSSCHMÄLERUNGEN

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2022 betragen 44.097 €. Im Verhältnis zu den Gesamtmieten waren dies 1,22 % (im Vorjahr 1,08 %). Das nach-

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



MITGLIEDER

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31.12.2022 633.658,66 €. Die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beläuft sich auf 676.636,07 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die „rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile“ betragen zum Ende des Geschäftsjahres 20.003,93 €.

Zum 31.12.2022 zählt die Genossenschaft 1.212 Mitglieder mit 4.076 Anteilen.

DIE PFLEGEHEIME DER GENOSSENSCHAFT

Zum 31.12.2022 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 31.12.2022 betreibt die Genossenschaft 21 Photovoltaikanlagen. Mit diesen Anlagen haben wir im Geschäftsjahr 301.372 Kwh Solarstrom ins Stromnetz

verschiedener Netzbetreiber eingespeist. Die Umsatzerlöse aus allen Photovoltaik Anlagen betragen für das Geschäftsjahr 2022 133.699,19 €.

VERWALTUNG WOHNUNGSEIGENTUM

Am 31. Dezember 2022 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.

WIRTSCHAFTLICHE UND FINANZIELLE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2022		31. 12. 2021		Veränderung
	T€ v.H.	%	T€ v.H.	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	30.466,0	90,9	29.604,8	90,7	861,2
Finanzanlage	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.257,6	3,7	1.199,9	3,7	57,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.556,3	4,6	1.651,3	5,1	-95,0
Übriges Umlaufvermögen	281,6	0,8	138,0	0,4	143,6
Rechnungsabgrenzungsposten	16,2	0,0	24,8	0,1	-8,6
Bilanzsumme	33.578,2	100,0	32.619,3	100,0	958,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
	9.731,4	29,0	9.246,8	28,3	484,6
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	944,2	2,8	897,6	2,8	46,6
Rückstellung für Bauinstandhaltung	207,5	0,6	317,5	1,0	-110,0
Übrige Rückstellungen	111,4	0,3	98,6	0,3	12,8
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
	20.664,0	61,6	20.181,5	61,8	482,5
Erhaltene Anzahlungen	1.335,9	4,0	1.128,7	3,5	207,2
Übrige Verbindlichkeiten	574,8	1,7	746,0	2,3	-171,2
Rechnungsabgrenzungsposten	9,0	0,0	2,6	0,0	6,4
Bilanzsumme	33.578,2	100,0	32.619,3	100,0	958,9

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich um 861,2 T€ erhöht.

Die Veränderung des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Fremdkosten für den Neubau Eichendorffstraße 17 (T€ 1.177,1) und der Generalmodernisierung im Objekt Unterer Hainstadter Weg 6, 8, 10 (T€ 726,6), denen die planmäßigen Abschreibungen (T€ 1.234,7) und eine Teilwertabschreibung auf Bauvorbereitungskosten (T€ 67,0) gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen beträgt insgesamt 3.095,5 T€ und hat sich um 106,3 T€ erhöht. Die unfertigen Leistungen haben sich um 57,7 T€ erhöht. Die flüssigen Mittel sind um 95,0 T€ gesunken. Das übrige Umlaufvermögen ist um 143,6 T€ gestiegen.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Gesamtvermögen von 33.578,2 T€ (Bilanzsumme) ab.

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hat

sich insgesamt um den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben um 484,6 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 28,98 %.

Die Summe aller Rückstellungen beträgt 1.263,1 T€.

Die Pensionsrückstellungen haben sich um 46,6 T€ erhöht. Bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden 110 T€ verwendet. Die übrigen Rückstellungen haben sich um 12,8 T€ erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 20.664,0 T€ und haben sich vorwiegend durch Valutierungen denen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen gegenüberstehen um 482,5 T€ erhöht. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 207,2 T€ erhöht. Die übrigen Verbindlichkeiten verminderten sich stichtagsbedingt um 171,2 T€.

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 Mieterlöse (T€ 174,6) sowie niedrigere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 296,0) erhöht. Gegenläufig wirkten sich die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten (T€ 67,0) aus. Die Betreuungstätigkeit beinhaltet die

Betriebsbereiche	2022 T€	2021 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	1.412,0	1.063,4	348,6
Betreuungstätigkeit	17,9	25,0	-7,1
Kapitaldienst	-9,1	-8,6	-0,5
Summe Deckungsbeiträge	1.420,8	1.079,8	341,0
Verwaltungsaufwand	-957,9	-1.031,9	74,0
Betriebsergebnis	462,9	47,9	415,0
Übrige Rechnung	46,7	131,9	-85,2
Jahresüberschuss	509,6	179,8	329,8

Erträge aus Verwaltungsbetreuung und andere aktivierte Eigenleistungen und ist um 7,1 T€ gesunken. Der Kapitaldienst ist im Wesentlichen unverändert. Die Verwaltungskosten sind um 74,0 T€ gesunken. Die übrige Rechnung ist durch Erträge aus Versiche-

rungserstattungen (T€ 29,9) geprägt.

Der Jahresüberschuss beträgt 509,6 T€ und hat sich gegenüber 2021 um 329,8 T€ erhöht. Insgesamt wird die Ertragslage der Genossenschaft als zufriedenstellend beurteilt.

DIE FINANZLAGE

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

	2022 T€	2021 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.810,7	1.570,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.146,6	-2.978,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	191,4	1.503,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-144,5	96,7
Finanzmittelfonds zum 01.01	823,4	726,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	678,9	823,4

Im Finanzmittelbestand 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>743.896</u>	2,22	1,31
	Bilanzsumme	33.578.197		
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u>	<u>509.630</u>	5,24	1,94
	Eigenkapital	9.731.398		
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u>	<u>9.731.398</u>	28,98	28,35
	Bilanzsumme	33.578.197		
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u>	<u>30.466.495</u>	90,73	90,76
	Bilanzsumme	33.578.197		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	<u>Langfristiges Fremdkapital</u>	<u>20.663.978</u>	61,54	61,87
	Bilanzsumme	33.578.197		

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft hat sich trotz schwieriger wirtschaftlicher Lage im Geschäftsjahr 2022 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 ein 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 Wohnungsangebot durch Neubauten, bisher immer auf eigenem Grund und Boden. Neubauten deshalb, weil viele unserer Bestände inzwischen 65 Jahre alt sind und damit den heutigen Wohnbedürfnissen mittelfristig nicht mehr gerecht werden. Energie war günstig, die Anforderungen an Schall- und Brandschutz waren gering, die technischen Hausinstallationen Elektro, Sanitär und Heizung waren einfach, Barrierefreiheit kannte man nicht. 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 durch 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 über-

schreiten. 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 in geringerem Umfang 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 renoviert zur Vermietung anbieten.

Zudem erweitern wir an besonders nachgefragten Standorten unser Wohnangebot 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 8,00 €/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 mussten wir ein Neubauvorhaben in Buchen mit 34 geplanten Wohnungen umplanen. Die Tiefgarage und jeweils ein Geschöß bei beiden Häuser wurden gestrichen, da die Baukosten seit dem Angriffskrieg in der Ukraine weiterhin explodieren. Zusätzlich wurden Fördertöpfe der Bundesregierung reduziert und die Zinsen haben sich erhöht. Diese Risiken galt es abzuwägen. Ab September beginnen wir dennoch mit dem ersten Bauabschnitt ein Neubauvorhaben mit 14 Wohneinheiten in Buchen.

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 Objekte, 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 % niedrigerem Primärenergieverbrauch 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 31.12.2022 hatte die Genossenschaft 634 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. Durch die neue Software „mevivo-eco“ sind die zukünftig geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Dekarbonisierung unserer Gebäude sowie die Ersatzneubauten ständig im Fokus und können vorausschauend geplant werden. Schließlich gilt es hierbei nicht nur die Umsetzungsphase zu beachten, sondern auch die Investitionen in die Gebäude schon Jahre zuvor.

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.

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 verfolgt. Aufgrund der steigenden Zinsen zur Weiterfinanzierung müssen diese laufend beobachtet und entsprechend agiert werden. Unser Augenmerk muss auf das langfristige 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 bzw. wird regelmäßig zeitnah und umfassend der Aufsichtsrat informiert. In enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand finden ausführliche Beratungen zu allen relevanten Themen 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 2022 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. Die Energiepreise sind bis Ende 2024 bei den Stadtwerken Buchen vertraglich zu guten Konditionen fix vereinbart. Wie lange 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 wirtschaftliche Lage mit einem Anstieg von Zahlungsausfällen bei den Mieten 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.

GESAMTBEURTEILUNG

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Vorgänge von wesentlicher Bedeutung, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 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. Die globale Gemeinschaft steht vor existentiellen Herausforderungen wie dem Klima- und Umweltschutz und dem Kampf gegen Armut. Die Inflationsrate befand sich 2022 auf Rekordniveau. Die unsichere wirtschaftliche Lage lässt es nur schwer zu, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Krieg, Inflationsängste, steigende Zinsen und stark steigende Baukosten sind nur einige der Themen, die die Menschen im Land derzeit beschäftigen. 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, welche 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 sicher und günstig niedrig halten zu können, wurde im September 2021 ein Drei-Jahres-Vertrag mit den Stadtwerken geschlossen.

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Doch bleibt unser aller Auftrag Energie zu sparen. 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.

Ein Dach über dem Kopf, eine bezahlbare Wohnung als privaten Rückzugsort bietet ein Stück Normalität

DANK

Der Vorstand bedankt sich an erster Stelle ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr sehr hohes, persönliches Engagement im Geschäftsjahr 2022.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes mit wertvollem Rat unterstützt. Der Vorstand bedankt sich

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 2023 für geplante und ungeplante Instandhaltungen sowie für Mieterwechsel Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 850 Tsd. € veranschlagt. Darin enthalten sind u.a. Instandhaltungsmaßnahmen am Modernisierungsobjekt „Unterer Hainstadter Weg 8+10“ in Buchen.

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.

Buchen, im August 2023



Mark Fischer
Vorstand



Markus Günther
Vorstand



Impression vom
Mitarbeiterausflug 2023

Bericht des Aufsichtsrates



Bericht des Aufsichtsrates

Mit dem nachfolgenden Bericht informiert der Aufsichtsrat über seine Beratungs- und Kontrolltätigkeit im Jahr 2022, über die in den Gremien schwerpunktmäßig erörterten Themen, das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung und die Veränderungen im Aufsichtsrat.

Im Geschäftsjahr 2022 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 der derzeit schwierigen Wirtschaftslage 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 tauschten sich der Aufsichtsratsvorsitzende und der geschäftsführende Vorstand über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen regelmäßig aus.

Gemeinsam 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 2022 die jährliche Informationsfahrt 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 11.10.2022 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Heribert Fouquet sowie meine Person, Hubert Mühling, jeweils in Einzelabstimmung, einstimmig für die nächsten drei Jahre wiedergewählt. Die Gewählten haben die Wahl jeweils angenommen. In der konstituierenden Sitzung am 11.10.2022 wurde ich, Hubert Mühling, als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Reiner Link als dessen Stellvertreter bestätigt. Das Amt des Schriftführers begleitet weiterhin Heribert Fouquet.

Den Jahresabschluss zum 31.12.2022, den Geschäftsbericht und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Die Prüfungsabteilung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen vbw hat vom 31.07.2023 bis 04.08.2023 die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 eingehend befasst. Der Prüfungsbericht wurde ausführlich erörtert. Im Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2022, das in der Mitgliederversammlung bekanntgegeben wird, gab es keine Beanstandungen.



Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie mit der Gewinnverwendung erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und wird der Mitgliederversammlung empfehlen den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Vorständen für ihr großes Engagement und das positive Jahresergebnis. Ein besonderer Dank gilt auch all unseren Geschäftspartnern sowie unseren Mitgliedern für ihre enge Verbundenheit mit unserer Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenos-

senschaft eG und das Vertrauen in unsere Arbeit. Alle Gremienmitglieder freuen sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.



Hubert Mühling, Aufsichtsratsvorsitzender
Buchen, im August 2023



Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	2022	2022	2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.678,47	5.510,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.264.131,80		22.426.625,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.488.272,99		3.730.704,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	273.739,00		331.548,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.946,53		91.422,53
6. Anlagen im Bau	0,00		2.813.836,87
7. Bauvorbereitungskosten	376.262,89	30.462.353,21	205.140,34
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	462,96	463,47	460,63
Anlagevermögen insgesamt		30.466.495,15	29.605.248,88
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.257.619,31		1.199.885,31
2. Andere Vorräte	72.757,49	1.330.376,80	42.109,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.818,60		4.493,68
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.078,32		507,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	185.971,70	208.868,62	90.916,73
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	678.896,91		823.382,73
2. Bausparguthaben	877.407,22	1.556.304,13	827.924,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.152,60	24.790,90
Bilanzsumme		33.578.197,30	32.619.258,99

Passiva

	2022	2022	2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.977,41		44.446,66
2. der verbleibenden Mitglieder	633.658,66	676.636,07	638.775,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 20.003,93			
(Vorjahr € 24.937,48)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.614.257,95		1.563.257,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 51.000,00			
(Vorjahr € 18.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	7.421.340,88	9.035.598,83	6.981.874,24
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 439.466,64			
(Vorjahr € 143.330,34)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	509.629,87		179.803,22
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	490.466,64	19.163,23	161.330,34
Eigenkapital insgesamt		9.731.398,13	9.246.827,59
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	944.184,00		897.574,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	207.543,83		317.543,83
4. Sonstige Rückstellungen	111.359,00	1.263.086,83	98.604,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.663.978,05		20.181.530,53
2. Erhaltene Anzahlungen	1.335.914,43		1.128.693,86
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.963,45		11.564,80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	475.877,77		703.835,36
5. Sonstige Verbindlichkeiten	78.938,55	22.574.672,25	30.468,02
davon aus Steuern:			
€ 15.899,86			
(Vorjahr € 6.286,34)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 602,93			
(Vorjahr € 572,21)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.040,09	2.617,00
Bilanzsumme		33.578.197,30	32.619.258,99

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022	2022	2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.775.779,40		4.472.435,33
b) aus Betreuungstätigkeit	10.704,00		10.561,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.986,28	4.927.469,68	122.501,91
2. Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		57.734,28	110.734,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.159,72	14.438,70
4. Sonstige betriebliche Erträge		156.778,70	324.914,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.889.039,47		2.104.836,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	990,60	1.890.030,07	15.110,19
6. Rohergebnis		3.259.112,31	2.935.638,70
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	612.032,90		695.216,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	224.735,63	836.768,53	233.711,86
davon für Altersversorgung: € 85.810,67 (Vorjahr € 92.022,80)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.301.707,94	1.230.302,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		304.687,48	276.101,34
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7,66		12,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.058,19	9.065,85	8.763,80
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		234.266,32	246.137,81
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,51	0,70
14. Ergebnis nach Steuern		590.747,38	262.944,41
15. Sonstige Steuern		81.117,51	83.141,19
16. Jahresüberschuss		509.629,87	179.803,22
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		490.466,64	161.330,34
18. Bilanzgewinn		19.163,23	18.472,88

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

Immaterielle Wirtschaftsgüter werden zeitanteilig auf 3 Jahre abgeschrieben.

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

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 5% bis 50% abgeschrieben. Die Abschreibung der technischen Anlagen und Maschinen erfolgt linear mit 5%.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von netto € 250,00 bis € 800,00 werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 250,00 (netto) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Bei den Bauvorbereitungskosten wurde im Geschäftsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen, da Teile des geplanten Bauvorhabens nicht realisiert werden. Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem Erinnerungswert angesetzt.

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 1,78% (10-Jahres-Zinssatz), einem Rententrend von 1% 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 (1,44%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78%) ergibt einen Betrag von € 37.702,00 (Vorjahr: € 57.075,00). Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs.6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2022 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als der errechnete Betrag von € 37.702,00 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 € 1.257.619,31 (Vorjahr € 1.199.885,03) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	67.017,93	61.315,62

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	20.663.978,05 (20.181.530,53)	1.165.607,62 (1.024.899,94)	4.525.315,72 (4.499.062,14)	14.973.054,71 (14.657.568,45)	20.663.978,05 (20.181.530,53)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.335.914,43 (1.128.693,86)	1.335.914,43* (1.128.693,86))))	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.963,45 (11.564,80)	19.963,45 (11.564,80))))	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	475.877,77 (703.835,36)	475.877,77 (703.835,36))))	
Sonstige Verbindlichkeiten	78.938,55 (30.468,02)	78.938,55 (30.468,02))))	
Gesamtbetrag	22.574.672,25 (22.056.092,57)	3.076.301,82 (2.899.461,98)	4.525.315,72 (4.499.062,14)	14.973.054,71 (14.657.568,45)	20.663.978,05 (20.181.530,53)	

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

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:	17.819,00 €	16.476,00 €

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verkäufe Anlagevermögen	0,00 €	77.507,47 €
Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung	110.000,00 €	170.000,00 €
Aufwand Hausbewirtschaftung		
Modernisierungen/Instandhaltungen	110.000,00 €	170.000,00 €

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 € 1.161.814,35.

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€	2.202,0
aus jährlich anfallendem Erbbauzins:	T€	3,1

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€ 37,7

MITGLIEDERBEWEGUNG

Anfang	2022	1.224
Zugang	2022	75
Abgang	2022	87
Ende	2022	1.212

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 5.117,20 vermindert.

GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 509.629,87 € einen Betrag von 439.466,64 € 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 19.163,23 € 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.)
Günther, Markus	Bürgermeister

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Mühling, Hubert	Dipl.-Ing. (FH)	Aufsichtsratsvorsitzender
Link, Reiner	Bankdirektor i. R.	stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Fouquet, Heribert	Bürgermeister a. D.	
Haag, Clemens	Betriebswirt	
Haas, Elmar	Bürgermeister a. D.	
Hemberger, Dora	Bilanzbuchhalterin i. R.	
Linsler, Roland	Verwaltungsfachwirt (FH)	

Buchen/Odenwald, den 30. Mai 2023

Der Vorstand:

Mark Fischer

Markus Günther



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG · Hollergasse 15 · 74722 Buchen
Tel. 06281/5579-0

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

Seit 2022 erscheint unser Geschäftsbericht auf Umweltpapier
aus 100 % Recyclingfasern aus nachhaltiger Waldwirtschaft.